2ème trimestre 2014

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .fr

www.immobiliermodedemploi.fr

Bordeaux-CUB / Côte Basque / Landes

SPÉCIAL IMMO-NEUF

BORDEAUX-CUB
CÔTE BASQUE
ET LANDES

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

BORDEAUX
et ses environs



emplacements de choix





L'ESKYS

EYSINES

· Appartements du T2 au T4
· Jardin privatif et terrasse sur toit

T2 à partir de
129 500€*





URBAN PARK

CENON

· Appartements du T2 au T4
· Proximité commerces et Tram A

T2 à partir de
113 900€*





VILLA MAJOLAN

BLANQUEFORT

· Maisons du T3 au T5
· Garage, terrasse et jardin privatifs

Maison T3 à partir de
186 500€*





VILLA EYQUEM

MÉRIGNAC

· Maisons du T3 au T5
· Garage, terrasse et jardin privatifs

Prix sur-mesure



Retrouvez-nous du 16 au 18 mai 2014
Allées de Tourny - 33000 Bordeaux

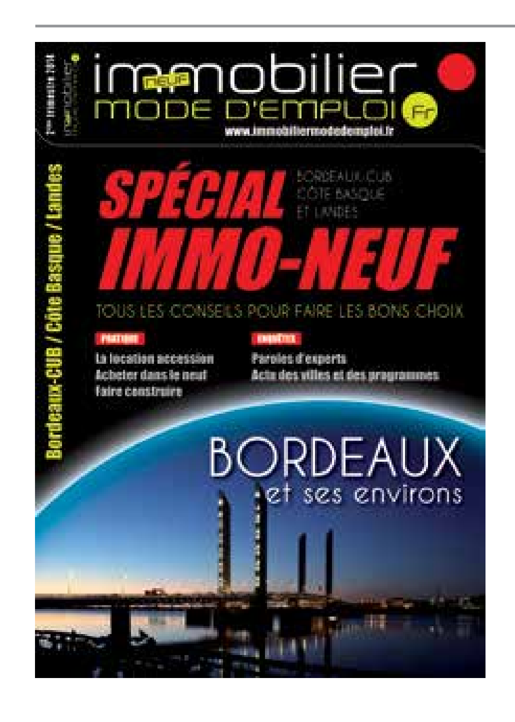


Stand n°3

VOTRE CONTACT



www.immosud.fr
13 cours du XXX juillet - 33000 Bordeaux



Sommaire





Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande. Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente. Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique. N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2014, c'est vous !

Édition Aquitaine gratuite 2ème trimestre 2014 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar : joel.ime@numericable.fr
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Laurent Duguet
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, ANMA, Office de Tourisme de Bordeaux, CUB, Audrey Photographe, Thomas Sanson, Mairies de Bordeaux, Arcachon, Floirac, Bruges, Cenon, Le Haillan, Bègles, Pau, Anglet, Biarritz
•
Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

« Bordeaux résiste aux turbulences du marché »

> Comment expliquer la bonne tenue de Bordeaux dans le secteur du logement neuf ?

Alain Juppé : Il est vrai que Bordeaux résiste parfaitement aux turbulences du marché immobilier. Les chiffres de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (OISO) parlent d'eux-mêmes : sur l'année 2013, il y a eu un quasi doublement (+ 94%) des ventes à Bordeaux par rapport par rapport à 2012.
Bordeaux, ville préférée des français après Paris, 1ère ville française pour l'investissement immobilier, 4ème ville cyclable au monde, 2ème ville française pour le bien être des séniors, gagne entre 2000 et 3000 habitants par an avec une production de logements en conséquence.
Si la ville constituée est « pleine », il reste de grandes emprises foncières le long d'un arc de développement qui a la capacité d'accueillir 70 000 habitants nouveaux et de nombreuses activités, à Ginko, aux Bassins à flot, à Brazza, Niel ou dans le territoire de l'Opération d'intérêt national Euratlantique au Sud.

Quelles sont les opérations d'envergure qui marqueront les prochains mois ?

Alain Juppé : L'année 2014 sera d'abord marquée par les premiers permis de construire de logements sur Euratlantique, en perspective de l'arrivée de la LGV en 2017. Pour les opérations en cours, les nouveaux logements sont essentiellement situés dans la partie nord de la ville, qui est extrêmement bien desservie par le tram et la rocade. Depuis 2013, nous pouvons dire que Bordeaux possède un nouveau quartier : Ginko, l'éco-quartier du lac de Bordeaux. Même si les livraisons vont s'échelonner jusqu'en 2017, il y a déjà près de 500 familles qui y vivent et s'y plaisent. Fin 2014, un autre quartier sera aussi bien avancé : les Bassins à flot, qui comptera à terme 10 000 habitants autour d'un espace public majeur de 13 hectares qui prolongera les quais de Bordeaux. Il y a aujourd'hui plus de 1000 logements simultanément en chantier, et la plupart ont déjà trouvé acquéreur.
De l'autre côté du fleuve, grâce au nouveau pont Jacques Chaban-Delmas, le quartier de Brazza retient désormais toute notre attention, avec 53 hectares en rive droite. Site magnifique, balcon sur la Garonne, Brazza est une porte d'entrée majestueuse de la capitale girondine, face aux Bassins à flot et au quartier historique des Chartrons. Le site offre un potentiel de développement remarquable au regard de sa desserte, de sa localisation et de son potentiel foncier. La dominante sera l'habitat, mais une place importante est aussi réservée aux PME et à l'artisanat. Le quartier comprendra à terme 4500 logements, 75 000 m² de bureaux et 90 000 m² d'activités et de commerces. Brazza ne sera pas un nouveau quartier comme les autres : lieu unique, il se distinguera par des bâtiments spécialement conçus pour le projet : sur mesure, modulables, évolutifs. Nous avons la conviction que chacun des quartiers de Bordeaux doit être singulier, pour permettre un parcours résidentiel pour tous à l'intérieur même de la ville. Mais il faut aussi que chaque logement puisse évoluer avec ses occupants, car on ne peut pas sans cesse déménager. Nous développerons

donc à Brazza, grâce à Youssef Tohmé qui est notre architecte-urbaniste conseil sur ce site, des « volumes capables » dont l'intérieur pourra être aménagé ou réaménagé au gré des occupants.
Ce projet unique est aujourd'hui en marche : la Ville de Bordeaux vient de lancer une consultation pour la cession d'un macro-lot pilote de 13 hectares donnant sur la Garonne, d'une constructibilité totale de 55 000 m² et dont la programmation prévoit la construction de bureaux, d'équipements, de loisirs sportifs indoor, d'hôtels et de logements.

> Rencontre
Alain Juppé

Maire de Bordeaux et président de la CUB

Le Passeport Premier Logement a-t-il eu les effets escomptés et quelles priorités restent à mettre en œuvre dans le domaine de l'accession ?

Alain Juppé : Le Passeport 1er Logement est une bonne mesure, car les ménages qui souhaitent accéder à la propriété ont des budgets serrés et beaucoup ne peuvent réaliser leur rêve car ils dépassent la limite d'endettement de 33%, en dépit de durées de prêt de plus en plus longues. L'aide de la Ville, qui peut aller jusqu'à 6000 € par ménage, est très précieuse car elle peut débloquer les projets par un bon coup de pouce. Mais elle est insuffisante si nous ne parvenons pas à produire des logements neufs de qualité à prix abordable : c'est là notre principal souci, et nous avons défini avec les opérateurs un prix plafond à 3000 € TTC par mètre carré, ce qui représente 15 à 20% en-dessous du marché bordelais. Nous nous réjouissons de voir que les ventes en accession abordable sont en croissance, et elles atteignent 12% des ventes totales sur l'année 2013 toujours selon les chiffres de l'OISO. Nous avons fixé le cap de 20% : il y a donc encore du chemin à faire et des solutions innovantes à trouver. J'ai déjà évoqué les volumes capables, qui permettront de faire baisser les prix en offrant des logements « prêts à finir », avec les économies que cela peut induire. Une autre piste que nous creusons est l'habitat participatif. Nous accompagnons près d'une dizaine de groupes habitants qui souhaitent pouvoir concevoir eux-mêmes leurs logements à un prix abordable en sortant du « chacun chez soi » et en mutualisant certaines fonctions. Même si ce type de démarche est encore marginal aujourd'hui, il a tout son sens dans la ville de demain et témoigne des valeurs qui sont les miennes pour Bordeaux : une ville fraternelle et active, pleinement habitée. Voici de belles perspectives pour 2014. . ■




Brazza ©Y.Tohmé Architects&Associates







VILLENAVE D'ORNON - Atelier339
Appartements du 2 au 4 pièces avec places de stationnement et grandes terrasses situés à proximité de la Barrière de Toulouse,





Mérignac - Villas Marly
Derniers lots disponibles
Appartements du 2 au 4 pièces





Saint-Médard-en-Jalles - Garden012
Appartements du 1 au 3 pièces à proximité d'un espace naturel et patrimonial remarquable

GARDEN012
SAINT-MÉDARD



Andernos-les-Bains (Bassin d'Arcachon) - Magellan À 300 m de la plage
Appartements du 2 au 4 pièces





Gujan-Mestras - O'Rizon044
Maisons de 4 pièces, de type arcachonnaise, situées près du centre-ville





Sainte-Eulalie - Le Clos de Sonneville
Plein centre-bourg
Appartements 3 pièces et Villas 4 pièces



ideal-groupe.com
contact@ideal-groupe.com - 07 81 41 73 72

aquipierre.com
contact@aquipierre.com - 06 69 59 16 92



L'HABITAT **QUI SE PLIE** À VOS ENVIES

ORIGAMI

ENSEMBLE, AQUIPIERRE ET ID&AL GROUPE

répondent aux nouveaux besoins du marché de l'immobilier.

ORIGAMI est né de la volonté de concevoir des projets urbains :

- exemplaires et différenciants
- avec une identité forte
- créés avec et pour leurs habitants



Bègles (33) - Résidence L'Ovalie

Appartements du 2 au 4 pièces en centre ville, au cœur d'un parc de 7 000 m² - TVA 7%*





Villenave d'Ornon (33) - Urban Village

Appartements du 2 au 3 pièces, quartier du Bocage, dans un environnement paysager agréable



« 2014, une année noire ? Ce n'est pas inéluctable ! »



> François Payelle

Président National de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

> Quel est le bilan de l'année 2013 en matière de ventes de logements neufs ?

François Payelle : L'Observatoire de la FPI a enregistré 74 690 ventes au détail de logements neufs en 2013, un niveau particulièrement bas, mais quasi identique à celui de 2012. Cette stabilité ne confirme pas la progression du 1er semestre 2013 (+ 4,1 %), puisque le second semestre a enregistré une baisse de 3,5 %. A l'exception des + 10 % du deuxième trimestre, nous avons connu huit trimestres de baisse consécutive. Quant aux mises en ventes, elles sont en net recul (-12,2 %) par rapport en 2012. Si nous les rapprochons de la baisse de 14 % sur les délivrances de permis de construire, nous pouvons déduire que, mécaniquement, les ventes vont baisser de 10 à 12 % en 2014, pour atteindre 65 000 à 68 000 logements. Si c'est le cas, 2014 sera assez comparable à 1992, un historique très bas, très éloigné des besoins de productions.
A l'époque, le stock achevé ou en cours de construction était important tandis qu'aujourd'hui, nous assistons plutôt à un ralentissement d'une machine sur le point de s'arrêter, avec une offre qui reste incroyablement stable. La situation est encore plus inquiétante si l'on rapporte la progression de la population entre 1992 et 2013 (+ 8 millions d'habitants, ndlr). Sur les quinze dernières années, nous avons produit en moyenne chaque année environ 100 000 logements en ventes au détail, la moitié aux investisseurs et l'autre moitié aux accédants, ainsi que 20 000 logements dédiés à des institutionnels, souvent sociaux, et 15 à 20 000 logements en résidences services. D'un total de 135 000 à 145 000 logements par an, nous n'aurons pas atteint le seuil des 100 000 en 2013.

Quelle est l'attitude des investisseurs ?

François Payelle : Depuis deux ans, les investisseurs représentent environ 40 % des ventes nettes au détail. Les plafonds B2 – très bas – appliqués en 2012 au dispositif Scellier avaient déjà écrêté la part des investisseurs. Le dispositif Duflot est plus ambitieux, plus pertinent avec des objectifs de loyers. L'intérêt est de disposer d'une offre de logements intermédiaires. A nous de produire des logements qui répondent à ces besoins. Cependant, ce qui a handicapé le dispositif Duflot, c'est l'incertitude qui a pesé sur les communes éligibles en zone B2. Les communes B2 étaient éligibles au Duflot jusqu'en juin 2013. Au 1er juillet, sur 3 200 communes éligibles, nous sommes passés à 800 alors que nous avions remis une liste qui proposait 1 180 communes. Aujourd'hui, environ 90 % de nos propositions ont été reprises, mais pendant ce temps, les investisseurs institutionnels ont été handicapés et les promoteurs l'ont été tout autant pour se lancer dans le montage d'opérations. Nous avons alerté le ministère fin décembre car quasiment aucun arrêté n'avait été pris alors que le régime transitoire prenait fin en mai 2014. Nous ne pouvions plus vendre de logements sauf pour les opérations déjà commencées. La ministre a réagi en s'engageant à ne pas publier de nouveaux arrêtés de modulations de plafonds de loyers, ni de modifier les arrêtés existants, jusqu' au 31 décembre 2016. C'est essentiel. ■



> Alain Ferrasse

Président de la FPI Aquitaine Poitou-Charentes

> Comment expliquer que les ventes sur la CUB progressent de 27 % en 2013 ?

Alain Ferrasse : Il est vrai que la Communauté Urbaine de Bordeaux constitue le territoire de France où la progression est la plus importante en matière de réservations de logements neufs. Il suffit de le comparer à Nantes ou à Lyon pour comprendre que la situation est ici plus favorable, à la nuance près qu'il s'agit là en fait d'un rattrapage du retard accumulé au cours des années précédentes. Ainsi, nous n'atteignons pas le niveau de 2011. Cette progression s'explique notamment par la montée en puissance des mises en ventes et des réservations sur le chantier des Bassins à flot. De plus Bordeaux possède une réelle visibilité au niveau national et de nombreux investisseurs font confiance aux projets lancés. Leur part a progressé de 31 % sur la CUB entre le 4ème trimestre 2012 et le 4ème trimestre



« Bordeaux possède une visibilité au niveau national »

2013. Le dispositif Duflot fait d'autant mieux ses preuves que son image est ici parfaite et Bordeaux, possédant une forte potentialité patrimoniale, contribue à attirer de nouveaux investisseurs.

Pour autant, cette progression ou cette reprise profite moins aux accédants.

Alain Ferrasse : C'est notamment la présence de certains réseaux de commercialisation qui constitue un élément inflationniste des prix. Le prix moyen, qui reste étal, est d'environ 3900 € TTC/m², parking compris. L'accession à la propriété est complexe à solutionner et les promoteurs ont du mal à capter cette clientèle d'acheteurs en raison de prix trop élevés au regard de leur budget. Il conviendrait ainsi de disposer d'une offre comprise entre 2 800 et 3 000 €/m². Nous observons par exemple une offre d'exterrA (par Domofrance, ndlr) qui réalise des efforts pour mettre en vente des logements à 20 % en deçà des prix de marché.
Quant au dispositif d'aide à l'accession lancé à Bordeaux, comme d'ailleurs celui proposé par la CUB, il n'est pas suffisant. Si des personnes peuvent en bénéficier, l'impact de ces aides reste très marginal. Il reste d'autres pistes nous permettant d'espérer.
C'est le cas de l'opération 50 000 logements où 600 logements annoncés par la CUB devraient être lancés et commercialisés à 2 600 €/m². Vient ensuite le projet de Brazza où il est question de mettre en place des logements vendus en l'état futur d'inachèvement, à 2 000 €/m², où les propriétaires auraient, par exemple, la possibilité d'aménager leurs cloisons. C'est une piste intéressante, tout comme il convient d'intensifier la simplification architecturale, ce qui devrait être le cas de Bordeaux-Brazza. L'architecture peut en effet impacter jusqu'à 300 €/m² à la vente. Enfin, soulignons le cas d'Euratlantique, une OIN qui s'appuie sur les subventions d'Etat pour revendre des terrains aux promoteurs à de meilleures conditions que s'ils étaient acquis auprès de propriétaires fonciers privés.

Comment appréhendez-vous le marché à court terme ?

Alain Ferrasse : Au niveau national, il importe qu'une réflexion gouvernementale soit engagée sur le démembrement afin de permettre aux futurs propriétaires de ne pas avoir à acquérir le foncier, ce qui imposera aux établissements financiers de réarticuler leurs garanties. Au niveau local, nous allons connaître un trou d'air en 2014 en raison du coup de frein des élus sur la délivrance des permis de construire. Une baisse de logements mis sur le marché est donc prévisible.
Quant aux retraits d'opérations, l'attractivité de la ville de Bordeaux a permis de les limiter. Enfin, je tiens à souligner que tous les acteurs locaux du logement travaillent main dans la main, en coordination avec Bordeaux et la CUB, ce qui ne peut que pérenniser la dynamique actuellement observée. ■



> Alexandra François-Cuxac

Vice-président de la FPI et Présidente de l'observatoire national du logement de la FPI

« Il est temps de déverrouiller les freins »

> Quel bilan tirer du logement neuf en 2013 ?

AFC : 2013 a été une piètre année en matière de logements neufs. Ceci s'explique par une morosité économique qui n'a pas inspiré confiance aux investisseurs à laquelle s'est ajoutée l'absence de message politique positif à destination des acteurs de l'immobilier. Certains motifs sont liés à la production des opérations elle-même comme les délais d'instruction des permis de construction trop longs et la recrudescence des recours (entre 30 000 et 35 000 logements sont concernés en France). L'annonce du président de la République de réduire les délais d'instruction à cinq mois et la perspective d'une loi sur les recours abusifs est de bon augure. Le durcissement du marché en matière de gestion des risques bancaires qui exige une précommercialisation de 50 % des >

opérations avec d'importants niveaux de fonds propres pèse également sur la promotion immobilière.
On peut y ajouter la difficulté d'obtention des prêts acquéreurs ainsi que la forte réglementation qui pèse sur la construction.

Comment se comportent les investisseurs et les accédants ?

AFC : Pour le seul 3ème trimestre, la part des investisseurs a reculé de 4 %. Or, le dispositif Duflot est à certains égards plus intéressant que ne l'était le dispositif Scellier ! L'explication est simple : ce texte a été promulgué en période de crise, provoquant l'attentisme des investisseurs privés. Le gouvernement porte aussi une part de responsabilité car il a tardé à promulguer les plafonds des loyers et ces fameux arrêtés préfectoraux qui devaient définir des zones dans lesquelles le dispositif était éligible. Couplé à l'attentisme, ce flou a provoqué un moment d'incertitude. Les investisseurs reviendront car l'immobilier joue toujours un rôle de refuge, protecteur de l 'avenir.
Quat aux accédants, leur part a progressé tout au long de l'année 2013 puisqu'ils représentent 60 % des ventes au niveau national. Avec des taux d'intérêts encore bas, l'accession à la propriété aurait même dû encore plus s'apprécier.

Comment faire pour atteindre l'objectif des 500 000 logements ?

AFC : Nous en sommes bien loin puisqu'en 2013, nous n'aurons pas atteint les 300 000 logements. Il est impératif de procéder à une simplification normative.
Les coûts des constructions ont augmenté de 50 % en l'espace de dix ans et les deux tiers s'expliquent par l'empilement des normes. L'objectif de réduction de 10 % en matière de normes permettrait de contribuer à moins alourdir les coûts des travaux. La prise de conscience de la nécessité de relancer le secteur du logement a bien eu lieu. Même si les marges de manœuvres financières du gouvernement sont limitées, on peut agir sans engendre de coûts. C'est bien l'esprit du discours de Toulouse de François Hollande. Il y a urgence car la machine s'est grippée.

Que souhaitez-vous pour 2014 ?

AFC : Outre le souhaite d'aller au bout des 10 % d'allègement des coûts de la construction, nous demandons la sortie du dispositif Duflot de l'encadrement des loyers, mais aussi de rétablir une équité entre bailleur social et promoteur privé en matière de TVA et de traitement des plus-values sur le foncier.
Nous sommes aussi favorable à la stabilisation du dispositif Duflot pour les trois prochaines années. Quant à l'accession, nous constatons une forte demande des collectivités locales à encadre prix et surfaces qui en vient à encadrer la production de logements jusque dans le détail.
Si la démarche est louable, il est très difficile de décréter un marché par volume et par prix car la meilleure manière de créer du stock, c'est encore d'anticiper ce qui va se vendre. 2014 pourrait fort bien ressembler à 2013.
Les logements qui n'ont pas été mis en vente l'an dernier ne seront pas en chantier cette année. Nous nous éloignons de l'exigence d'une responsabilité collective de la production de logements.
Un marché enrayé met du temps à redémarrer. Il est donc temps d'accélérer et de déverrouiller les freins. ■



> Lawrence Descuilhes

Directeur exterrA par Domofrance

« Nous sommes un promoteur dédié à l'accession sociale »

> Quelle est la place de Domofrance en Aquitaine ?

Lawrence Descuilhes : Avec un patrimoine locatif de 22 500 logements pour 50 000 personnes logées, Domofrance est le plus important bailleur d'Aquitaine. Nous avons, de plus, vendu plus de 8 000 appartements en accession sociale et en location accession depuis notre création en 1958.
Notre implantation historique se situe sur la CUB où nous réalisons 90 % de la production, mais nous avons une activité récurrente en Gironde, en Dordogne et une forte présence dans le Pays Basque. Domofrance produit chaque année environ 1 500 logements locatifs et nous affichons, dans le domaine de l'accession, une offre annuelle de 400 logements pour une production de 200 à 300 logements.
Nous sommes ainsi un acteur majeur du logement. Domofrance a réalisé la Zac des Chartrons et nous aménageons l'écoquartier Terre Sud, à Bègles, qui comprendra à terme 1 300 logements. Nous sommes présents sur tous les grands projets de la métropole comme Bordeaux 2030, les Bassins à flot, mais aussi Brazza ou la Caserne Niel.

Dans le domaine de l'accession, vous avez récemment lancé la marque exterrA par Domofrance. Quelle en est la raison ?

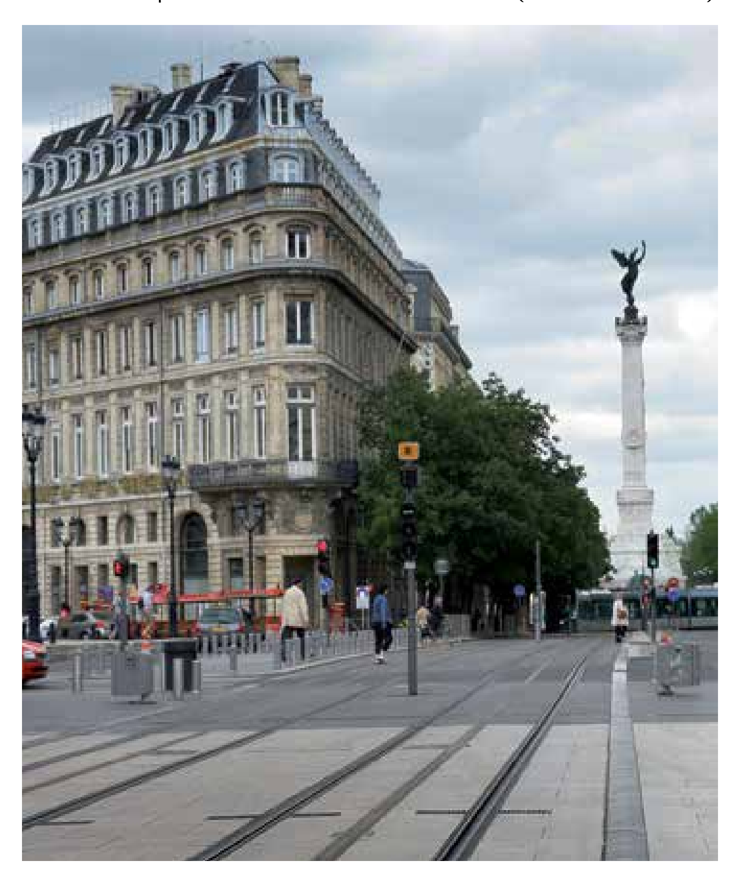
Lawrence Descuilhes : Nous avions jusqu'ici produit des logements en accession sous la marque Domofrance. Or, dans l'esprit du public, le risque de confusion était possible entre, d'un côté, notre activité de bailleur, et, de l'autre, de producteur de logements destinés à l'accession. C'est ainsi que nous avons créé la marque exterrA par Domofrance en septembre

2013, consacrée à l'accession sociale à la propriété. Il s'agit de différencier nos deux activités, mais aussi d'affirmer un positionnement dans le domaine de l'accession : nous pouvons faire aussi bien que les acteurs privés, de surcroît à -20 % du prix du marché, c'est-à-dire à un maximum de 3 000 €/m² parking compris. Nous sommes aussi l'un des rares acteurs à vendre en PSLA, ce qui nous permet d'afficher des prix encore plus bas avec une TVA à taux réduit de 5,5 %. L'objectif est de destiner 50 % des logements produits en accession au PSLA, c'est-à-dire environ 150 logements par an, un objectif que nous avons dépassé au cours des deux dernières années. Il s'agit de réaliser des petites opérations de 25 à 30 logements, des résidences autonomes, avec la garantie Domofrance. Les logements de nos opérations peuvent être acquis en PSLA ou sous forme d'accession classique. Il s'agit de mixer les populations de résidents et les possibilités de financement.

Où êtes-vous présent ?

Lawrence Descuilhes : Nous disposons d'une offre à Bordeaux (Le Belvédère, Panorama), mais aussi à Bègles (Les Hauts Plateaux, Résidence Le Levant…), à Bayonne en plein centre où nous réalisons Marinadour avec Kaufman & Broad. Toujours à Bayonne, en accession et en PSLA, nous venons de lancer Le Resplendy, ce qui correspond à une vraie demande dans ce secteur. Notre offre n'est pas composée que de logements collectifs.
Il n'y qu'à voir Villas Novas à Lormont, Les Allées du Parc à Pessac, L'Orée des Vignes à Saint-Aubin de Médoc ou Le Domaine de Malena à Carbon Blanc où nous proposons des villas. Tout ceux qui sont concernés par l'accession sociale doivent savoir qu'une offre leur est destinée avec des prestations identiques à n'importe quelle opération privée - tous nos programmes sont d'ailleurs certifiés NF Logement - mais à des prix plus intéressants.
Nous sommes un promoteur d'accession sociale. ■

Contact : http://www.exterra.fr (05 40 13 12 13)



Permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété


> *Loris De Zorzi*

Directeur général d'Axanis

> Axanis est un acteur atypique du logement en Aquitaine. Pourquoi ?

Loris De Zorzi : Axanis est une société coopérative immobilière créée en 1952 – alors sous le nom de l'Habitat Girondin – destinée à répondre aux candidats à l'accession à la propriété. Depuis 2005, Axanis est une filiale du groupe Aquitanis et ne se consacre qu'à l'accession sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux, mais aussi sa petite couronne ainsi que le Bassin d'Arcachon, sans se priver d'intervenir dans le Pays Basque. Nous avons vendu 160 logements en 2013 et nous en ferons autant en 2015, une progression qui se sentira sur le volume des livraisons à partir de 2015. Nous sommes un promoteur social et commercialisons des appartements et des maisons individuelles en secteur groupé. Notre objectif est de proposer des logements à un prix situé entre 2 300 et 2 800 € le m², parking compris, quand le prix moyen observé sur la CUB est plutôt de 3 500 € le m².

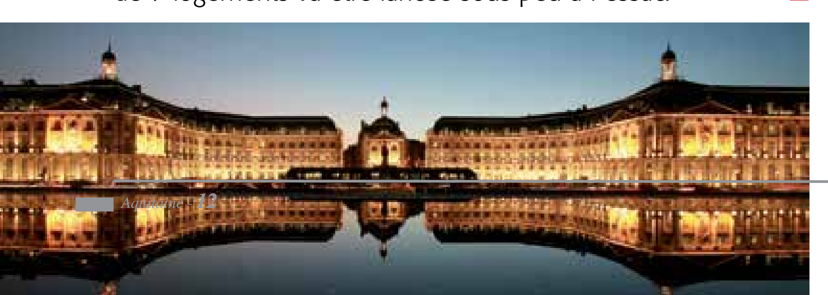
Comment arrivez-vous à atteindre ce niveau de prix ?

Loris De Zorzi : Nous vendons les logements en VEFA mais aussi en logement-accession par le biais d'un financement en PSLA, dont la particularité est d'ouvrir droit à une TVA à taux réduite à 5,5 %. Par ailleurs, nous intervenons sur les zones d'aménagement concerté, ce qui nous permet d'avoir accès à des terrains à un tarif moins élevé que dans le cadre d'une VEFA privée. Enfin, nos marges sont inférieures à celles des >

promoteurs privés, car en tant que coopérative, nous n'avons pas de dividendes à verser. Avec 70 % des logements vendus dans le cadre d'un financement en PSLA, nous sommes l'organisme ayant obtenu le plus de logements dans ce cadre sur la CUB. Les personnes sont locataires pendant une durée d'un an avant de lever l'option qui les rendra propriétaire de leur logement. C'est en quelque sorte une « vente à l'essai » puisque la première mensualité ne peut pas être supérieure au dernier loyer payé.
De plus, en cas de survenance d'un accident de la vie, nous sécurisons ce mode d'accession avec une garantie de revente, de rachat et de relogement dans le parc de logements géré par Aquitanis. Les accédants sont sociétaires de la coopérative pendant la durée de la construction de leur logement, ce qui leur permet de participer à la vie de la société : le concept de sécurisation en est l'exemple type.
C'est ce en quoi nous nous démarquons de la promotion privée, en étant au plus près de l'action sociale et solidaire.

Où serez-vous présent en 2014 ?

Loris De Zorzi : Nous proposons des logements à Villenave d'Ornon à Cadaujac, à Cenon, Bègles, Floirac, Lormont, Pessac, à Marignac, sur la commune du Taillan Medoc ou encore à Salles, proche d'Arcachon. A Bordeaux, l'opération Biloba offre 90 logements répartis en trois bâtiments dans l'écoquartier de Bordeaux Lac.
Notre politique qui consiste à commercialiser des logements à des niveaux de prix acceptables (plafonds de ressources PSLA ou sous les plafonds de ressources PLS) converge avec la volonté des élus de ramener les habitants en ville.
La convention d'utilité sociale signée avec l'Etat confirme notre vocation sociale pour laquelle nous nous engageons à vendre 25 % de l'ensemble de la production sous le plafond de ressources PLUS, permettant d'assurer la production de logements favorisant le parcours résidentiel. Enfin, nous expérimentons d'autres modes d'habitat, comme celui de l'habitat participatif. Un tel projet est en train de voir le jour sur un programme de 11 logements à Bègles, avec une livraison prévue pour la fin 2015.
Constituer un groupe d'habitat, c'est rechercher des personnes qui veulent loger ensemble pour lesquelles nous effectuons la recherche foncière, la définition du produit étant le fruit d'échanges participatifs.
Il existe une demande naissante sur ce type d'opération, dont les avantages ne sont pas minces : elle permet de récréer du lien social, de dégager des coûts inférieurs à une opération classique en raison de l'absence de commercialisation, de trouver des fonciers abordables et, enfin, de créer des équipements communs, comme une grande salle de réception, une chambre d'amis, un jardin ou une buanderie.
L'intervention d'Axanis sur ce projet est intéressant : nous réalisons le projet dans un temps limité, nous pouvons mobiliser des financements de type PSLA avec une TVA à 5,5 % et nous apportons une réponse à l'accession sociale. Ce n'est qu'un début. Une seconde opération d'habitat participatif de 7 logements va être lancée sous peu à Pessac. ■



« Faire réapparaître le primo-accédant sur les radars »

> Comment se comporte le marché de la maison individuelle ?

Didier Armand : Disons qu'au regard des derniers résultats du dernier Markémétron de l'Union des Maisons Françaises, le Sud-Ouest maque un recul, entre décembre 2012 et décembre 2013 un recul de 27 %, l'Aquitaine se situant à – 20 %, soit la moyenne nationale. Cette tendance à la baisse du marché de la maison individuelle est à resituer dans le cadre d'un recul général du marché du logement. Nous sommes ainsi bien loin des 160 000 maisons vendues en 2010 et l'on aura beau tenir tous les discours possibles, il est impossible d'atteindre ainsi l'objectif des 500 000 logements neufs par an en France. On ne l'atteindra pas plus dans la région quand l'on sait que la maison individuelle y représente 60 % des logements neufs. Entre la baisse du nombre des investisseurs, le pouvoir d'achat limité des accédants et le climat anxiogène, les raisons de cette situation sont connues.
Pourtant, la maison reste un marché de besoin mais pas d'urgence, notamment pour les locataires qui souhaitent devenir propriétaire de leur logement. En Aquitaine, le dynamisme relatif des constructeurs UMF s'explique par les constructions

« Notre présence est nécessaire dans les zones tendues »

> Cyrille Vivas : Le bilan de l'année 2013 est en demi-teinte. Si la demande est toujours présente et volontaire, le problème est celui de l'offre, tant dans sa mise en disposition qu'en matière de prix, qui n'est pas adaptée sur la CUB ou sur le littoral du Bassin d'Arcachon. La raison de ce manque d'offre tient au fait que nous nous trouvons sur des zones éligibles au dispositif Duflot. Comme les promoteurs construisent exclusivement sur ces zones, la densification urbaine se fait au détriment des terrains à bâtir, alors que nous faisons valoir notre capacité à réaliser un habitat dense, constitué sur de petites parcelles, à des prix maîtrisés. Nous prônons l'aménagement de parcelles à moins de 100 000 € sur ces zones tendues.
C'est faisable, mais le PLU nous en empêche, même si, progressivement, les collectivités commencent à nous écouter. En effet, la densité verticale commence à poser des difficultés dans la CUB et l'on observe le départ de familles vers des secteurs plus éloignés. Le problème est d'origine foncière et si la démarche des 50 000 logements, tourné vers les familles, est certes vertueuse, il importe de trouver des fonciers qui permettent de réaliser de tels projets.
A nos yeux, la seule solution consiste à aménager des parcelles

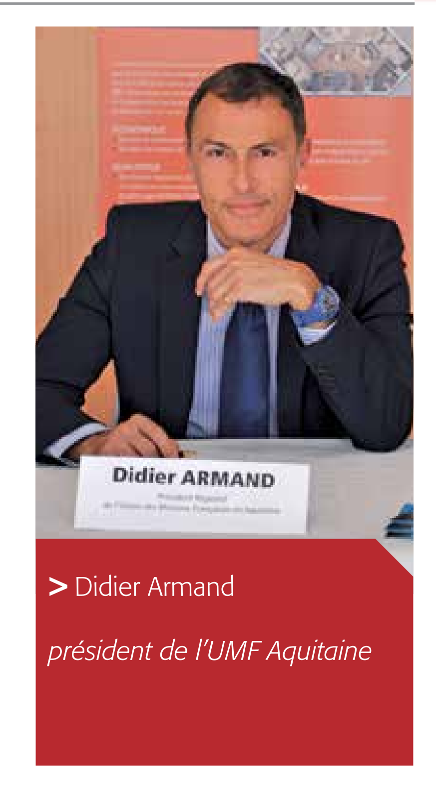
de qualité réalisées dans le cadre du contrat de construction. Grâce au Club des Partenaires créé par l'UMF Aquitaine, nous avons fait tout notre possible pour atteindre des coûts maîtrisés dans le cadre de la mise en place imposée des normes, dont celle de la RT 2012.

Où en sont les primo-accédants ?

Didier Armand : Je voudrais dresser un constat : 75 % des Aquitains vivent dans une maison et, quel que soit la politique du zonage, les promoteurs n'interviennent jamais en zone C.
Pour la première fois depuis de très nombreuses années, c'est la première fois que les promoteurs s'intéressent aux propriétaires occupants.
Nous, ça a toujours été le cas ! Sur chaque permis de construire, nous réalisons 100 % de maisons pour des particuliers. Le problème est que les primo-accédants sont sortis des écrans radars. J'œuvre beaucoup à expliquer aux élus l'importance de réserver des espaces à la maison individuelle. Nous observons un manque de prise de conscience de trop d'entre eux alors qu'ils devraient créer des zones concertées pour réaliser de la division parcellaire. Il s'agit d'organiser la densification en ville dans une certaine harmonie, dans le respect des règles urbanistiques et en tenant compte des contraintes architecturales. Comme les élus ne peuvent tout refuser, ils laissent faire, sans mettre en place une cohérence urbanistique. J'en appelle à la raison des élus pour qu'ils considèrent enfin la maison comme un support de valorisation. Une ville s'harmonise avec tous les types d'habitat et en donnant aux citoyens le choix de leur habitat. Il y a certes des avancées comme avec le concept Bimby, créé par les architectes Benoit le Foll et David Miet, qui consiste à diviser les parcelles déjà construites, permettant de densifier la ville et d'éviter l'étalement urbain.
Ce mouvement, même s'il présente une avancée, que l'on peut observer timidement dans la CUB, n'est pas encore assez significatif.

De nouvelles voies sont donc envisageables ?

Didier Armand : Oui, mais ne perdons pas de vue que nous avons moins vendu de maisons que l'an dernier et que la Loi de finances ne changera rien. Le secteur de la maison n'est pas isolé, mais c'est, au contraire, une composante majeure en matière de production de logements neufs dont l'état impacte sur l'ensemble du domaine de la construction. Si le secteur de la maison individuelle est menacé, celui du Bâtiment le sera tout autant. ■



> Didier Armand

président de l'UMF Aquitaine



> Cyrille Vivas

Président régional du SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs)

avec des 4 ou 5-pièces, voire plus, où le prix est en phase avec la typologie. Pourquoi écarter une forme urbaine alors que tout ne repose que sur une procédure technique d'urbanisme ?

Dans ce contexte, vers où se diriger ?

Cyrille Vivas : L'offre existe en périphérie immédiate de ces zones, où l'on n'observe pas la même tension. Les aménageurs se situent en deuxième et troisième couronne, à Castelnau de Médoc, Saint-André-de-Cubzac ou à Libourne, des secteurs dotés de bassins d'emplois. Certaines zones, où les promoteurs sont peu présents, se développent en se basant sur une projection de densification grâce au PLU, privilégiant le lot à bâtir.
En troisième ou quatrième couronne, les prix se situent toujours autour de 60 000 € pour 400 à 600 m² contre des parcelles qui se négocient en dessus de 100 000 € dans les premières couronnes de la CUB.
Le Bassin d'Arcachon s'étend également de plus en plus et son attraction est avérée à partir de Mios ou Saucats, jusqu'à toucher Bordeaux.
Nous observons la composition d'une ligne continue entre Bordeaux et Arcachon où les communes situées entre ces deux pôles bénéficient de réseaux routiers et d'une fluidité telle que les prix trop élevés de la CUB attirent les ménages dans cette aire géographique. Ce n'est donc pas en favorisant les logements collectifs en zone dense que l'on va arrêter l'étalement urbain. Nous allons retrouver, comme dans le secteur d'Arcachon, des projets qui n'ont pas fonctionné en promotion verticale et où nous allons pouvoir travailler sur des fonciers densifiés. Dès que le dispositif Duflot recule, lui qui alimente la promotion, c'est l'aménagement foncier qui reprend le dessus, non pas par effet d 'aubaine mais parce que nous sommes au cœur d'une nécessité. Il est même moins onéreux d'acquérir un terrain et d'y réaliser une maison que d'acquérir un bien ancien, encore surcoté. Il n'y a qu'à voir qui acquiert les biens anciens pour s'en convaincre.
Nous observons en effet la présence de plus en plus de professionnels se portant acquéreurs de biens pour les transformer, après division et démolition, en opération immobilière.
Au final, il importe réellement que la présence des aménageurs lotisseurs s'améliore rapidement dans les zones tendues. ■

COMPAREZ AVANT D'ACHETER

exterrA vous surclasse

BORDEAUX
Bassins à flot

PANORAMA

ACCOSTEZ AU SEIN DU QUARTIER MAÎTRE DE BORDEAUX



BORDEAUX
Saint-Augustin

ÉOS

VIVEZ AU CŒUR D'UN VILLAGE MODERNE



exterrA, c'est aussi des programmes sur toute l'aggloméra

Bénéficiez du surclassement

- **25 % DE SURFACE** SUPPLÉMENTAIRE PAR RAPPORT AU MARCHÉ*
- **TERRASSE***
- **PARKING** PRIVATIF COMPRIS*
- **PRESTATIONS ET AMÉNAGEMENTS** SUR-MESURE*
- **AIDES** AUX FINANCEMENTS SUPPLÉMENTAIRES*

LORMONT

VILLAS NOVAS

L'ESPRIT DU RENOUVEAU



SAINT-AUBIN-DE-MÉDOC

L'ORÉE DES VIGNES

VIVRE AU NATUREL



ation bordelaise : Bègles, Carbon-Blanc, Pessac, Talence…



FLASHEZ-MOI !



05 40 13 12 13

exterra.fr





Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires.
Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr **ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.**

GIRONDE				
Les Poètes	Ambarès-et-Lagrave	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Maisons RT2012 du T3 au T4 - 2-18 rue Joseph Cabane				
Villa Amirale	Andernos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 169 bd de la République				
Le Magellan	Andernos-les-Bains	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 242 Boulevard de la république				
La Villa Chloe	Arcachon	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Au coeur de la ville				
Les Amarres de l'Aiguillon	Arcachon	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements BBC du T1 au T4 - Quai du Capitaine Allègre				
Villa Arte	Arcachon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 10 Cour Lamarque de Plaisance				
Les Naturelles d'Artigues	Artigues-près-Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 63-65 Boulevard Feydeau				
Domaine des Platanes	Audenge	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3				
Natureo	Bègles	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Dilly				
Green Park	Bègles	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T1 au T5 - ZAC des sècheries				
Le Miquelon	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T4 - ZAC des Sècheries - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Ponant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Carrelets	Bègles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Calixte Camelle - TVA réduite en PSLA				





NOTRE SÉLECTION POUR HABITER OU INVESTIR



BORDEAUX
L'Avant-Première

Vue sur le Pont de Pierre

T1 à partir de 116 000 €

Au cœur du futur nouveau centre-ville de Bordeaux

Tramway ligne A et commerces à proximité

Parcs et jardins autour de la résidence

BORDEAUX
Les Voiles de la Faïencerie

Vue sur la Garonne & les Bassins à Flot

T1 à partir de 130 000 €

Emplacement d'exception

Proximité des commerces et du tramway B

Larges terrasses



www.pichet-immobilier.fr

Les Hauts Plateaux	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T5				
Origami Bègles	Bègles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - rue Calixte Camelle - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence le Levant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T5 - Chemin Louis-Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Tempo	Bègles	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T2 au T4 - Allée Boyer				
Terra Sylva	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Villa Hermione	Bègles	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Allée des Pruniers				
Leyrial	Biganos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons du T2 au T3				
Villa Majolan	Blanquefort	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons RT2012 - Avenue du 8 mai				
Aelos	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Dock B	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue des Etrangers - Rue Blanqui				
Edéal	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Belvédère	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Biloba	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des lendemains - TVA réduite en PSLA				
Bord'Ô	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements T1 - Défiscalisation LMNP				
Cap 140	Bordeaux	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4				
Coeur de Chartrons	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - rue Dupaty				
Côté Bassin	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4, Quai Hubert Prom				
Dock Marine	Bordeaux	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements et maisons du T1 au T5 - Rue Delbos				
Signature	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - cours de Québec				
GINKO A1-4a Ilot So'Lac	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Marcel Dassault. Rue Paule Marrot				
Jules Verne	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T4 au T5 - La Berge du lac				
Elya	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Reinson - Cours du tramway				
Lago	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Cours du tramway				
Kaléi	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC de la Berge du Lac				



> **Accession sécurisée**
> avec assurance revente

> **TVA à taux réduit**
> sous conditions de ressources



RÉSIDENCE BILOBA
BORDEAUX LAC



- BBC et certication Habitat & Environnement
- Du T2 au T5 avec terrasses
- Proximité tramway

RÉSIDENCE VALPARAISO
BORDEAUX (BASSIN À FLOTS)



- 10 appartements T3 de 65 m² à 79 m²

(*) prix TTC

LES CARRELETS
BÈGLES



- 46 appartements
- Du T2 au T4

LE HAMEAU DES POÈTES
AMBARÈS



- 13 maisons individuelles T4, 83 m² avec garage et jardin.



FLASHEZ-MOI !

Renseignements :

05 56 99 97 97

www.axanis.fr









Orion	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Angle Avenues Marcel Dassault et Reinson				
Green Garden	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du Jardin Public				
Influence	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure				
Influence	Bordeaux	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T2 au T3 - Rue Lucien Faure				
L'Orangerie	Bordeaux	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - 82-88 Rue Mandron				
Le Carré Cheverus	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5				
Le Millesime	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T3 - 37 RUE ACHARD				
Les Alizés	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T5 - Cour Dupré Saint-Maur				
Les Attiques	Bordeaux	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - 23 cours Louis Fargue				
Nobilis	Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 94 avenue de la République				
Nouvelle Rive Gauche	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure à l'angle du cours Balguerie Stuttenberg				
Panorama	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Primavera	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 93, Rue des Orangers				
Résidence Séquoïa	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
U.NYC	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5				
Valparaiso	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC T3 - Rue Achard - TVA réduite en PSLA				
Villapollonia	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5 - 55 rue blanqui				
Voiles de la Fa-ïencerie	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
Filigrane TR2	Bruges	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T1 au T5 - Avenue des Martyrs de la résistance				
Les Villas du Lac 3	Bruges	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons BBC du T3 au T4				
New B	Bruges	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Résidence Claude-ville	Bruges	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Du Tasta				
Résidence Mer et Golf City	Bruges	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T2 - rue pommies - Défiscalisation LMNP				



Devenez Propriétaire avec



RÉSIDENCE URDIN
BAYONNE

Résidence de 10 logements livrables en 2016 avec parkings en sous-sol.

T2 à partir de 180 000 €, T3 à partir de 260 000 €

Également disponible 2 bureaux de 72m² à 215 000 €

CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr







RESIDENCE CLAUDEVILLE
BRUGES

Appartements actables et livrables, quartier du Tasta, à 300 m du tramway, résidence de 89 logements (T3 à partir de 225 000 € au T4 à partir de 261 000 €) sur 2 bâtiments, balcons, parkings en RDC.

SEFISO AQUITAINE
05 56 92 49 69



RÉSIDENCE LES KEYS
ANDERNOS

Petite résidence contemporaine de 29 logements située avenue de la République avec parkings sous bâtiment : T2 à partir de 165 000 €
et T3 à partir de 290 000 €.

Contacter Agnès :
06 85 67 43 57





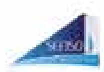


RÉSIDENCE LES MARINES D'ARÈS
ARÈS

Appartements actables et livrables
Centre-ville, résidence livrée de 22 logements :

- T2 à partir de 156 600 €
- T3 à partir de 207 700 €

Contact Cabinet Bedin Arès
05 57 70 07 07



RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA
URRUGNE CIBOURE

C'est au coeur du pays basque entre les villages d'URRUGNE et de CIBOURE que se situe le programme BORGADAIN BIZIA. Une réalisation de 22 appartements de standing T2 et T3 avec jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers, à seulement 5 minutes de la splendide baie de SOCOA et ST JEAN DE LUZ.

CONTACT

07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr





Connect	Cenon	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T2 au T5				
La Pastorale	Cenon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue Paul Bert - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Novéales	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Zac Pont Rouge ilots A4 et A5				
Urban Park	Cenon	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 - 11 Avenue René Cassagne				
L'échappée Belle	Eysines	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T1 au T4				
Les Jardins d'Eysines	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Maisons du T3 au T5 - 154 avenue de SAINT MEDARD				
Résidence Castril-lon	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T2 au T3 - 154 avenue de SAINT MEDARD				
Le 88	Fargues-Saint-Hilaire	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 88, Avenue de L'Entre Deux Mers				
Le Cardinal	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4 - Rue Frédérico Garcia Lorca - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Clos des Berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T5 - Avenue de la Garonne - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Patio de Goya	Floirac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Richelieu				
Résidence Tilia	Gradignan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 2 rue des tilleuls				
O'RIZON 044	Gujan-Mestras	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Maisons T4 - 30 rue de l'Or				
Rés. Montesquieu	La Brède	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements du T2 au T4 - Avenue de Viana				
Côté Bassin	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
L'Agathe	La Teste-de-Buch	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Captalat / Rue Lody				
Les Allées Marines	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - 3 - 5 rue Victor Hugo				
Jardins de l'Estey	La Teste-de-Buch	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T2 au T4				
Terrasses de la Pointe	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Patio de Mauriac	Lanton	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
George Sand	Le Haillan	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements BBC du T2 au T4 - 3-5 rue Hustin				
Natura	Le Haillan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 5-9, Rue de la Morandière				
Le Privilège	Lège-Cap-Ferret	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons du T2 au T3 - Chemin de la Carasse				

Deloria	Lormont	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - La Ramade - Allée René Cassagne - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Triptyk	Lormont	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Bois Fleuri				
Les Terrasses de Magendie	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Les Valérianes	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue George Jérôme Duret				
Essen'ciel	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - rue de la vieille église				
Jeu de paume	Mérignac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 369 bis avenue de verdun				
Les 4 sentiers	Mérignac	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - avenue Bon Air				
Un parc des jardins	Mérignac	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 7 avenue de Foncastel				
Villa Eyquem	Mérignac	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons BBC du T3 au T5 - 57 Rue Garies				
Villas Marly	Mérignac	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 40 avenue Léon Blum				
Amarante	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				



Aruba	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				
Les Allées du Parc	Pessac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				
Novae	Pessac	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 197, 199, Avenue PASTEUR				
Le Domaine de la Poterie	Sadirac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons T3 - Rue Emilie Lial/ Rue Jacques Sarrazin				
Carré Nature	St-Aubin-de-Médoc	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 12 allées Croix Vieille				
La Diada	Saint-Jean-d'Illac	Seixo Gironde	www.seixo-habitat.fr	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T4				
GARDEN012	St-Médard-en-Jalles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4				
L'Orejalle	St-Médard-en-Jalles	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements et maisons du T3 au T5 - 9-17 rue Gabriel Durand				
Résidence Eyquem	St-Médard-en-Jalles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T3				
Le Clos de Diane 2	St jean d'Illac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons BBC du T3 au T4				
Résidence Verdeau	Talence	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Terrasses de crespy	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T1 au T4				
Villa Crespy	Talence	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T4				
Villa Victor Hugo	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T1 au T4				
A fleur d'eau	Villenave-d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				
Atelier 339	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements du T2 au T4 - 1 rue Léon Jouhaux				
L'Aparté	Villenave-d'Ornon	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 67 route de Léognan				
La Boisière	Villenave-d'Ornon	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T2 au T4				
Le Clos du Palatin	Villenave-d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue François Douat - TVA réduite en PSLA				
Jardins de Condorcet	Villenave-d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 20, Rue Condorcet				
Origami bocage Villenave	Villenave-d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012				
Urban Village	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				
Urban Village	Villenave-d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4				
Villa Ronsard	Villenave-d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T3 au T4 - 30 Chemin des orphelins				

BORDEAUX
ALLEES DE TOURNY

16 AU 18 MAI 2014



+ DE 4000 OFFRES

UN LIEU UNIQUE, UN CHOIX EXCEPTIONNEL

POUR HABITER OU INVESTIR !

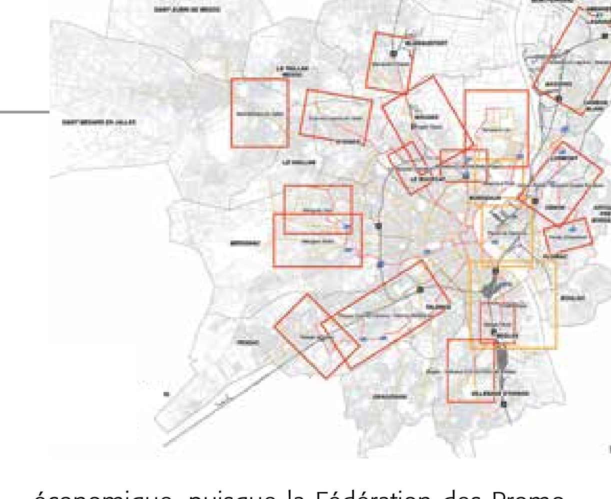
EXCLUSIVITÉ 2014 : un espace «où habiterez-vous demain ?» pour localiser tous les programmes





salonlogementneuf.com





50 000 logements sur la CUB

L'opération 50 000 logements consiste à favoriser la production de logements en milieu urbain, en lien avec les moyens transports en commun et à des prix abordables.

> Pour mettre en mouvement l'opération 50 000 logements, une société Publique Locale « La Fab » a été créée dans ce cadre, au printemps 2012, afin de mettre en œuvre ce projet avec La Cub et les communes. Celle-ci travaille sur trois types de périmètres différents : les îlots témoins, les sites de projets à moyen terme et des secteurs d'anticipation à long terme. L'opération 50 000 logements a, jusqu'ici, à peu près respecté le calendrier qui était envisagé. Un appel à candidatures dédié à la réalisation d'îlots témoins a été lancé courant 2013. Celui-ci a permis de retenir 75 architectes et 40 opérateurs, appelés à se constituer en groupements. Aujourd'hui, les propositions d'aménagement de 14 îlots témoins (13 ont été actés), représentant un potentiel de 2 500 premiers logements ont été agréés. Ils sont composés d'1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession à prix maîtrisés et 1/3 de logements « libres ». Sur les 2235 logements répartis sur les 13 îlots témoins, la répartition exacte est la suivante : 743 logements en locatif social/VEFA sociale, 367 logements en accession sociale, 281 en accession abordable et 844 en accession libre. Un premier permis de construire a d'ores et déjà été déposé en décembre 2013 et les autres devraient suivre à partir du printemps 2014. Des sites de projets à moyen terme sont déjà sur les rails, comme à Villenave d'Ormon où 1 300 logements sont envisagés avec l'avancée du tramway ou à Eysines-Carès, où 800 à 900 logements sont prévus avec un processus opérationnel attendu entre la fin 2014 et début 2015. « Il s'est agi de mener en même temps une démarche vers les îlots témoins dans un délai raisonnable tout en préparant les opérations de demain », souligne Arnaud Lecroart, directeur général délégué de la Fab.

Des logements à 2 500 €/m²

Le contrat devrait aussi être rempli sur un plan économique, puisque la Fédération des Promoteurs Immobiliers a confirmé vouloir accompagner La Cub dans le développement d'une offre de logements neufs à 2 500 €/ m², alors que les prix pratiqués atteignent en moyenne 3 800 €/ m² sur le marché libre. Concrètement, pour ces premières opérations, le prix de vente des logements en « accession sociale » (produits par des opérateurs sociaux) devrait se situer dans une fourchette de 2 100 à 2 400 €/m² SH TTC, stationnement inclus. Quant aux logements en « accession abordable », livrés par les opérateurs privés, ils devraient, de leur côté, être mis sur le marché sur une base 2 500 €/m² SH TTC, stationnement inclus, bien évidemment avec des clauses anti spéculatives. Pour y arriver, des efforts ont été réalisés sur les prix du foncier : « Il s'agit de tenir les prix pour répondre à une partie de la clientèle en mesure d'accéder à un logement, ajoute le responsable de la Fab. Le but est d'entrer dans un cycle régulier de production à la fois de façon qualitative et quantitative, si l'on veut réduire l'extension du péri-urbain ». L'opération 50 000 logements est enfin liée à l'initiative 55 000 « hectares pour la nature » constitué de plusieurs domaines d'interventions comme le cœur des villes, les grands espaces agricoles et forestiers, la valorisation des zones humides ou inondables, l'affirmation de trames verte et bleue…



LISTE DES OPÉRATIONS ACTUELLEMENT ENGAGÉES

Bègles-Villenave d'Ormon : Route de Toulouse/Pagès, autour du Tram (1200 à 1300 logements)

Blanquefort : Andrian (400 logements).

Eysines : Carès Cantinolle (850 à 900 logements).

Gradignan : Zac centre-ville (900 à 950 logements).

Le Haillan : centre-ville (non évalué)

Mérignac : Pichey (non évalué).



Perspective-Kaupunki-Crédit ANMA

Euratlantique : l'opération que tout le monde attend


Crédit ANMA

Cette opération d'intérêt national entre Bordeaux, Bègles et Floirac, va porter la réalisation de 16 000 logements sur 738 ha, sans parler des centaines de milliers de mètres carrés de bureau, de commerces et d'équipement.

> En déclarant Immobilier mode d'emploi que « l'année 2014 sera d'abord marquée par les premiers permis de construire de logements sur Euratlantique, en perspective de l'arrivée de la LGV en 2017 », Alain Juppé a clairement fixé le cap de cette opération d'intérêt national qui s'étend sur 738 ha sur Bordeaux, Bègles et Floirac. Ce projet très ambitieux qui aura un impact sur l'ensemble de l'agglomération bordelaise a de quoi donner le vertige autour d'une véritable mixité avec 16 000 logements, 480 000 m² de bureaux, 140 000 m² d'équipements publics, 50 hectares d'espaces verts, 50 000 m² de commerces, 70 000 m² d'hôtellerie et 160 000 m² de locaux d'activités.

Euratlantique se décompose en quatre volets. Le premier, Saint-Jean Belcier, d'une superficie de 145 ha, va devenir un centre d'affaires à vocation européenne, le quartier de la gare TGV, mais aussi un quartier résidentiel où vont s'ériger près de 300 000 m² de logements. Une première phase va comprendre la construction de la MECA, la Maison de l'Economie créative de la culture en Aquitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 000 nouveaux salariés. Parmi les principales infrastructures prévues au cours de cette première phase, sont programmés le nouveau pont Amédée Saint-Germain/Armagnac, qui se situera au-dessus des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc qui reliera Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun. Le 22 avril dernier, le Groupe Pichet et Bordeaux Euratlantique ont signé une promesse de vente portant sur un programme de 5 750 m² de logements et de 4 311 m² de bureaux. Le dépôt de permis de construire est prévu pour juin 2014 et l'opération sera menée par l'agence d'architecture Nicolas Laisné.

Le second volet est celui de Garonne Eiffel, sur la rive droite de la Garonne, qui mêlera neuf quartiers anciens et nouveaux au sein d'un projet intercommunal. L'objectif est simple : il s'agit de donner une identité à la rive droite de la Garonne. Ce sont 7 500 logements qui devraient être réalisés sur ce site pour 12 500 futurs habitants. Un programme de bureaux et de logements, ces derniers permettant de créer une cohérence avec le centre d'affaires de la rive gauche, est porté par le groupe Fayat et devrait être livré en 2016. Le troisième volet, Bègles Garonne, s'étend sur 80 ha sur un kilomètre le long des berges de la Garonne en continuité de Saint-Jean Belcier et constituera la nouvelle entrée Sud de l'agglomération tout en développant l'habitat dans un environnement fait de mixité avec le maintien de TPE et de PME. Avec Bègles Faisceau, le secteur se caractérise par des sites marqués par la désaffection industrielle et, parmi de nombreux projets, une opération d'habitat participatif portée Bordeaux Euratlantique, la ville de Bègles et Axanis, filiale d'Aquitanis, non loin de l'extension de la ligne C du tramway. Le programme pilote, qui pourra être reproduit sur les autres secteurs de l'OIN, sera composé de dix logements, devrait être terminé fin 2015.

Euratlantique sera donc non seulement un quartier d'affaires de dimension européenne avec 450 000 m² de bureaux, disposant en outre d'un World Trade Center, de la Cité Numérique et d'une gare TGV/TER en fonction en 2017, mais aussi une façon d'alimenter la production de logements, avec d'avantages de grandes surfaces pour les familles, des possibilités de recompositions ou encore la mutualisation d'espaces. Pour y arriver, 22 ha ont été déjà acquis et 50 ha sont encore en cours de négociation, notamment dans la Zac Saint-Jean Belcier. ■

Ginko, l'écoquartier de toutes les initiatives

Confié à Bouygues Immobilier en 2006 par la Ville de Bordeaux et la CUB, la réalisation de Ginko est le fer de lance du projet « Bordeaux 2030, vers une métropole durable ». Pari réussi.

> Le 20 septembre dernier, l'écoquartier Ginko était notamment inauguré en présence d'Alain Juppé pour ce qui constitue probablement l'une des opérations d'envergure les plus importantes réalisées en matière d'écoquartier à ce jour en France. Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Aménagé et réalisé par Bouygues Immobilier – qui vient par ailleurs de lancer un concept de la même veine à Toulon en mars 2014 – Ginko prend place sur 32 hectares et comprendra à terme 2 200 logements, mais aussi des surfaces de bureaux et de commerces, deux groupes scolaires, un collège, un gymnase et un EHPAD, de quoi accueillir 6 000 habitants à terme, c'est-à-dire pour 2017, date de la livraison des dernières opérations de logements. Ce projet de l'écoquartier du Lac de Bordeaux, déclaré lauréat « engagé dans la labellisation » EcoQuartier délivrée par le ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, compte plus de 500 familles qui profitent déjà de cette réalisation. Elle mêle qualité architecturale et pas moins de vingt équipes d'architectes interviennent sur Ginko dont le Prix Pritzker 2011) à proximité du tramway, dans un esprit d'intégration de l'environnement local et dans le respect de la biodiversité.

Enfin, l'ensemble des infrastructures a été pensé afin de réduire la consommation énergétique, grâce à une architecture bioclimatique, l'utilisation d'énergies renouvelables ou encore l'usage raisonnée de l'eau. Ginko, c'est aussi le résultat d'un savant dosage où, parmi les logements, 20 % sont en accession sociale et 33 % en locatif social.

Des projets jusqu'en 2017

Le projet confié à Bouygues Immobilier n'est pas terminé et de nouveaux habitants vont pouvoir bénéficier de cet emplacement qui, avec l'arrivée du tramway place le centre-ville de Bordeaux à seulement 15 minutes d'ici. L'ouverture de l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes dépendantes âgées) est prévue en septembre 2015 avant celle de la maison des Danses et du gymnase. Enfin, entre 2015 et 2017, les habitants de la troisième phase pourront s'installer chez eux. Dans les mois à venir, les livraisons de logements vont aller bon train : Orion (62 logements) sera livré fin 2014 et l'îlot Lago (88 logements) au 1er trimestre 2015. L'année 2014 va être synonyme de relance de programmes ou de tranches d'opérations sur Ginko. C'est le cas de Signature, proche de la coulée verte, lancé au cours du premier trimestre (architectes : Cabinet Brochet Lajus Pueyo), en accession libre mais aussi à prix maîtrisé aux alentours de 3 000 €/m^2. Avec So'Lac, c'est évidemment une proximité du lac qui est proposée.

A seulement 800 m des Bassins à flot, un environnement plus urbain, Ginko restera inscrit comme le « quartier de toutes les initiatives », celui des déplacements doux, des jardins partagés, de la chaufferie biomasse.





Les Bassins à flot deviennent réalité

La transformation de cet ancien faubourg maritime en un quartier de plaisance urbaine est bien engagée et la livraison des premiers logements interviendra cette année.

> « Il y a clairement un effet Bassins à flot à Bordeaux ! ». La phrase d'Alain Ferrasse, président de la FPI, témoigne de l'influence de ce plan d'aménagement d'ensemble sur cet ancien quartier maritime de Bordeaux où prend place aujourd'hui un projet piloté par la CUB et la ville, sous la direction de l'architecte urbaniste Nicolas Michelin, qui s'étend sur 160 ha. L'enjeu de ce quartier est à la fois de valoriser un potentiel foncier avec la reconquête de friches urbaines, de développer un quartier mixant logements, activités économiques et structures de loisirs tout en veillant à l'équilibre des opérations d'habitat. Pour devenir une pièce urbaine majeure de Bordeaux, le projet en cours de réalisation s'appuie sur un investissement public dans le cadre du PAE (2010-2025) de 124 millions d'euros. Ainsi, d'ici dix ans, plus de 700 000 m^2 de surfaces seront construites, dont 5 400 logements, une dizaine d'équipements publics de proximité (crèches, écoles, salles associatives, salles dédiées aux seniors ou aux jeunes, gymnase et espaces de jeux de plein air. D'ores et déjà plus de 4 000 logements, dont 60 % en accession libre, ont fait l'objet d'un permis de construire et on estime à 10 000 le nombre d'habitants qui seront accueillis dans ce nouveau quartier d'ici 2030.

Les Bassins à flot s'inscrivent au cœur d'un ensemble de transformations urbaines comme l'ouverture du pont Bacalan-Bastide et la desserte nouvelle en transports en commun entre les deux rives de la Garonne. 2014 est l'année qui voit l'augmentation de la capacité d'accueil du port de plaisance ainsi que l'ouverture du premier hôtel d'activité sur la plaque portuaire et…la livraison des premiers logements.

Pouvoir y habiter

Les Bassins à flot se situent en voiture à seulement 4 mn du point Bastide-Bacalan et en tram à 8 mn du centre-ville. C'est dire la proximité de ce quartier de plaisance urbaine où une offre de programmes immobiliers voit le jour. Bouygues Immobilier commercialise Dock B, une résidence à proximité du Bassin à flot n°1 qui comprend 169 logements pour une livraison prévue fin 2014/début 2015. Kaufman & Broad commercialise Les Alizés, 50 logements livrés au 3ème trimestre 2015, et il lance une nouvelle opération 120 logements de grande surface, en partie à prix maîtrisés. Parmi les promoteurs actuellement présents sur les Bassins à flot, figurent Cogedim avec Nouvelle Rive Gauche (livraison 1er trimestre 2015), Eiffage avec Urban Dock (livraison 4ème trimestre 2015), Nexity avec U.NYC (livraison fin 2014), Vinci Immobilier avec Influence-Tr1 (livraison 1er trimestre 2016). On notera aussi l'intervention d'acteurs du logement comme ExterrA par Domofrance, Icade ou encore Clairsienne.

Alain Juppé le prédit : « En 2030, le quartier des Bassins à flot sera le quartier le plus prisé de ceux qui recherchent à la fois un cadre très urbain, dans un paysage magnifique, un logement durable et une accessibilité au centre-ville ». ■

Brazza entre dans sa phase active

Sur un site exceptionnel, en vis-à-vis des Bassins à flot, le quartier Brazza sera la perle urbaine bordelaise, réécrite sur un ancien site industriel.

> Après Ginko, dont la troisième phase vient d'être lancée ou les Bassins à flot, déjà bien avancés, Brazza est l'un des grands rendez-vous de 2014, notamment grâce au point Jacques Chaban-Delmas à une desserte multimodale effective. Façonné par Youssef Tohmé et Michel Desvigne, l'enjeu urbain de Brazza est d'engager une restructuration urbaine au débouché du pont Bacalan-Bastide mais aussi d'améliorer le maillage vers Bordeaux, Lormont et Cenon. Ce projet, adapté au risque inondation, représente 53 hectares sur lequel va s'ériger 558 000 m² dont 62 % consacrés à l'habitat qui représentera 4 500 logements à terme. Sur cette production, 55 % seront dédiés à des logements sociaux ou à l'accession à la propriété à prix modérés (25 % de PLAI, PLUS, 10 % de PLS et 20 % d'accession abordable). Le projet est connecté à d'autres projets, le Parc aux Angéliques, le quartier Bastide-Niel et les bassins à flot.



Brazza ©Y.Tohmé Architects&Associates

L'emplacement de Brazza est exceptionnel à plusieurs titres. Le site se trouve au cœur de l'agglomération, en rive droite, le long de la Garonne, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, face aux Bassins à flot et au quartier historique des Chartrons. Ainsi, Brazza, quartier paisible implanté au sein d'une vaste peupleraie, s'inspire des rues minérales du projet Niel et des volumes industriels des Bassins à flot. Orienté à l'ouest sur la Garonne, le secteur s'ouvre à l'est sur une voie ferrée, peu utilisée et appelée à devenir, sur le modèle de New York, une « highline » bordelaise.

Quatre types de logements

Brazza va développer quatre typologies de logements. Les logements collectifs sur pilotis seront implantés au sein de jardins. Ces pilotis seront hauts, d'une hauteur comprise entre 4,5 et 5,5 m afin de permettre la circulation et la vie sous les immeubles. S'y ajoutent des échoppes dites du XXIème siècle, à destination de futurs résidants recherchant une maison individuelle avec jardin. Cet habitat sera construit sur dalle en R+1, les rez-de-chaussée accueillant des stationnements. Viennent s'y ajouter des volumes d'inspiration industrielle pour du logement, des bureaux ou des commerces. Enfin, en front de Garonne, le projet verra la réalisation d'immeubles de plain pied. C'est bien le travail sur le volume qui va caractériser Brazza, comme par exemple la Halle Soferti, patrimoine emblématique du passé industriel de Bordeaux, à la charpente et à la structure exceptionnelles, va devenir sous peu un pôle d'attraction de ce nouveau quartier, devenant un point culminant à 40 mètres dialoguant en vis-à-vis avec la future Cité des Civilisations du vin prévue sur la rive Gauche, sur le secteur des Bassins à flot. L'année 2014 verra une accélération de ce projet. Une consultation sur le macro-lot Soferti a été lancée fin 2013 pour la construction de 55 000 m² pour la construction de bureaux, d'équipements, de loisirs sportifs indoor, d'hôtels et de 26 550 m² de logements en front de Garonne. Ils seront répartis entre des logements à prix de vente abordables, soit un plafond de 3 000 € TTC /m² habitable et hors parking, et des volumes dits « capables » (volume non fini), des constructions destinées majoritairement à des propriétaires occupants, à un prix plafond à 2 000 € TTC m² habitable. Ce dernier sera livré en 2017. Au rythme des délivrances de permis de construire et des livraisons, l'ensemble du quartier Brazza devrait être finalisé entre 2019 et 2020. ■



Bastide-Niel enclenche la recomposition de la rive droite

Elément urbain clef d'équilibre entre les deux rives de la Garonne, La Bastide va entrer, au cours des prochains mois, dans une phase d'accélération des projets.

> Dans le prolongement de la Zac Cœur de Bastide, qui a vu la réalisation de 800 logements et d'importantes surfaces de bureaux, avec Bastide-Niel c'est un quartier de centre-ville, un véritable morceau de ville au cœur du territoire Bastide Brazza que Bordeaux va mettre en œuvre sur près de 35 hectares.

La Bastide-Niel va représenter à terme, c'est-à-dire au bout la phase 4, en 2024, un quartier 3 200 nouveaux logements permettant d'accueillir 5 000 habitants environ ainsi que deux groupes scolaires (de 15 et 20 classes), une crèche, un gymnase, un centre de loisirs.

Réalisée sous le signe de la mixité, l'opération verra la réalisation de 25 000 m² de commerces, une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique avec 30 000 m² de tertiaire et 15 000 m² de locaux d'activités.

Bastide Niel, c'est aussi un écoquartier d'une trentaine d'hectares qui privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque.

Le projet architectural de 144 îlots est orienté sur des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes.

La phase 1 de la ZAC est prévue en 2015 pour les premiers travaux d'aménagement et la phase de réalisation se poursuivra pendant une période de 12 ans. Parallèlement à ce calendrier, en amont du démarrage de la phase de réalisation de la ZAC et de la désignation d'un aménageur, la CUB lance des projets pilotes, l'objectif poursuivi étant le développement d'opérations exemplaires, s'inscrivant dans la dynamique mise en place par le démarrage de projets tels que Darwin et les archives municipales.

Parmi les projets en cours, celui de l'îlot Queyries couvre une superficie de 2,2 ha pour un ensemble foncier à vocation de logements.

Pilotée par la SEM Bordeaux Métropole Aménagement, l'îlot devrait réaliser pour 2016 et sous la conduite de l'urbaniste MVRDV (en charge de Bastide-Niel) 448 logements, dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % en accession modérée et sociale et 45 % d'accession libre, ainsi que des commerces de proximité.

Les archives municipales seront livrées fin 2015-début 201 tandis que les premiers îlots mixtes de logements, bureaux, activités et équipements sont attendus pour 2016. ■



L'agglomération bordelaise, une offre complémentaire de logements

Tout autour de Bordeaux, les communes s'organisent pour répondre, de manière organisée et souvent en lien avec les projets structurants de la ville centre, à la forte demande de logements qu'enregistre ce territoire.

> Pour endiguer l'étalement urbain, sous l'effet d'une forte croissance démographique, le projet métropolitain de la Cub vise à orienter les nouveaux arrivants sur son territoire. Cette stratégie pourrait voir la population de la Cub augmenter, selon des projections réalisées par l'Insee, de 11 800 personnes par an. Dans ce contexte, la démarche des 50 000 logements et les projets urbains menés par de nombreuses communes de ce territoire se justifient pleinement pour répondre à la nécessité, comme le souligne l'Insee, « d'offrir plus de logements mieux adaptés à tous types de ménage ».

À Bègles, la Zac Mairie s'appuie sur le concept de « ville jardin » et s'étend sur 12,5 ha, à travers plusieurs sites, le secteur Calixte Camelle (1,5 ha), le secteur Sécheries (9 ha) et le secteur Chevalier de la Barre (2 ha). Les chantiers de la ZAC Mairie, dont l'aménageur est Aquitanis, se développent sur 55.000m² de SHON pour 450 logements, dont 15% de logements locatifs PLUS, 7% de locatifs PLS, 12% d'accession sociale et 66 % d'accession libre), ainsi que des commerces de proximité et des bureaux. Pour exemple, Aquipierre réalise en plusieurs tranches avec ID&AL groupe l'opération Origami, des appartements en accession à la propriété Zac des Sècheries. Une nouvelle tranche de 22 logements est éligible à la TVA à taux réduit à un prix hors parking de 2 650 €/m² pour une livraison attendue au 2ème trimestre 2015.

Avec Terre Sud, Bègles créée un éco-quartier sur un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité, tout en


IDEAL-GROUPE - Begles Miquelon

y intégrant des déplacements doux interconnectés comme le vélo, le tram ou les cheminements piétons. Le volet d'habitat collectif, sous la conduite de Domofrance, verra la réalisation de 1 200 logements dont la moitié auront été livrés d'ici 2016. Entre statut de ville « à la campagne » sa proximité avec Bordeaux, en bordure de Garonne, Villenave d'Ornon, commune de 30 000 habitants va bénéficier de l'arrivée du tramway en 2017 et elle se trouve concernée par l'opération 50 000 logements. En effet, l'îlot Aristide Briand est situé le long de la route de Toulouse et offre l'opportunité d'un quartier de faubourg où les commerces et les équipements et services publics sont déjà très présents, au pied de la ligne C en 2017.
Dans le cadre d'une densification raisonnée de l'urbanisation, 540 nouveaux logements vont voir le jour tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable d'éco-quartier. C'est dans cet environnement qu'Id&al commercialise Urban Village, une opération très orientée sur l'accession à la propriété permettant de bénéficier du dispositif d'aide mis en place par la CUB. Sa livraison est programmée pour le 2ème trimestre 2015. Id&al livrera au 3ème trimestre 2015 L'Atelier, 14 logements à proximité de l'avenue de Bordeaux, la plupart exposés plein Sud. Comme le souligne Pierre Vital, fondateur et dirigeant d'Id&al Groupe « ce type d'opération répond à la recherche de petites copropriétés », à un prix moyen, parking compris, de 3 400 €/m².

Anciennes friches et petites opérations

A Lormont, sur la rive droite de Bordeaux, entre Cenon et Bassens, c'est l'écoquartier Les Akènes qui fait l'actualité. Cette ancienne friche industrielle de 9,5 ha, dont le but est d'installer un lien durable entre le quartier de Génicart et le tissu pavillonnaire du Grand Tressan. Avec 35% d'espaces libres plantés, Les Akènes prolongera le quartier Bastide Brazza. Le projet compte 11000 m2 de bureau en bordure de rocade et environ 800 logements, du T1 au T5 en accession privée et sociale. Pour accueillir entre 2 500 et 3000 personnes, l'écoquartier propose plusieurs déclinaisons pour y résider.
Le quartier « Habiter dans les arbres », avec Gotham, le groupe Pichet, Bouygues Immobilier, Océanis, le quartier « Cœur d'Eco-Quartier » avec Clairsienne, Safran Immobilier, Gesfim,



et le quartier « La Lisière » avec le groupe Soline/SCICV Laurea, Fradin Promotion, LP Promotion. Habiter dans les arbres comprend 255 logements dont la livraison s'étalera mars jusqu'en 2015, tout comme Coeur de l'éco-quartier, qui comprend 507 logements, ainsi que La Lisière qui comprend 149 logements. A noter qu'au cœur du quartier de Bois Fleuri, Bouygues Immobilier a récemment lancé Le Triptyk, 56 logements commercialisés avec une TVA à 5,5 % pour une livraison prévue au 1er trimestre 2016.
La municipalité de Bruges incite à la réalisation de petites opérations immobilières afin de permettre trouver une offre de logements sur place tout conservant la qualité du cadre de vie.



L'aménagement de la Zac des Vergers du Tasta, qui comprendra à terme près de 1 650 logements, et dans le cadre de la 3ème phase, la Semib réalise la construction de 80 logements collectifs sur l'îlot B2, et une soixantaine de logements individuels dont 1/3 en accession sociale sur l'îlot A7 à côté du collège de Bruges. La livraison est prévue à la fin de l'année 2015. Par ailleurs, Vinci Immobilier qui s'est vu confier L'îlot du Centre, en cœur de ville, réalise 19 logements sociaux en VEFA pour le compte de la Semib, dans le cadre d'une opération de mixité sociale, à proximité de l'Hôtel de ville, pour une livraison en 2015.
A Mérignac, la Zac « Centre Ville », piloté par Bordeaux Métropole Aménagement, s'étend sur un territoire de 3,5 ha afin de proposer une offre diversifiée de logements tout en redynamisant le commerce et en apportant une dimension paysagères des espaces publics et privés. L'aménagement de cette Zac, conçue par l'architecte-urbaniste Alain Charrier, se décline en quatre phases : 68 logements sur l'ilot 1, 110 sur l'ilot 2, 39 sur l'ilot 3 et 70 sur l'ilot 4. Sur les 287 logements de l'ensemble, 32 % sont à vocation sociale.
L'ilot 1 a été livré en 2012 tandis que l'ilot 2 verra les travaux débuter en 2015 et être terminé entre 2016 et 2017. L'ilot 3, réalisé par Domofrance, a été livré fin 2013 tandis que l'ilot 4, conçu par le groupe Pichet, devait être livré au cours du 2ème trimestre 2014.

Le bassin d'Arcachon toujours aussi attractif

Entre la proximité de la CUB, son cadre de vie et le probable passage en zone B1 en 2015, le bassin d'Arcachon a toujours la côte auprès des acquéreurs.

> Le bassin d'Arcachon est un marché réduit, mais dont il ne faut pas minorer l'importance et qui reste très prisé. L'objectif du PLH est de réaliser 725 logements neufs par an, sur la période 2010-2015 soit 4 350 logements sur les quatre communes de la communauté d'agglomération, dont 740 logements pour Arcachon, 1 740 sur La Teste de Buch, 1 305 sur Gujan-Mestras et 566 sur Le Teich. Pour comprendre l'attrait grandissant de ce territoire, un regard sur l'évolution démographique est nécessaire.

Une étude de L'Insee parue en janvier 2014 montre cette progression très sensible sur le bassin d'Arcachon où l'unité urbaine de La Teste-de-Buch - Arcachon est composée de deux villes centres : La Teste-de-Buch (24 505 habitants) et Gujan-Mestras (19 815 habitants), les deux villes en périphérie étant Arcachon (10 776 habitants) et Le Teich (6 842 habitants). Or, tandis que Gujan-Mestras a doublé sa population en trente ans et que le Teich en a gagné 3 900, Arcachon en a perdu 2 500 habitants. La baisse de la population d'Arcachon a fait passé en second plan, à tort, les taux de croissance démographique de Biganos et Audenge en forte progression. « Si le bassin est actuellement en zone B2, il devrait passer en zone B1 en 2015 », souligne Philippe Cousty, directeur régional de Bouygues Immobilier Aquitaine-Pays Basque, démontrant l'intérêt croissant que pourrait prendre ce territoire. Selon ce dernier, « le marché reste dynamique. Il existe non seulement un esprit arcachonnais du secteur mais il va aussi se développer à terme sous l'effet d'une conurbation déjà observable avec l'extension du marché de la CUB vers le bassin d'Arcachon ».



Au Nord comme au Sud du bassin

Parmi les opérations en cours de commercialisation, Bouygues Immobilier livrera en fin d'année le programme L'Agathe à la Teste-de-Buch, 60 logements à un prix moyen de 3 400 €/m². L'accès à ce secteur est facilité par l'A63 depuis Bordeaux puis via la 4 voies et aussi par la gare TGV d'Arcachon.

A Arcachon, où chacun a encore en mémoire La Villa d'Eté d'Eiffage, une réalisation de 300 logements et 40 commerces ainsi que la récente livraison de la résidence services de Cogedim, baptisée Le Jardin d'Aragon, Kaufman & Broad, déjà présent à Andernos-les-Bains avec Asteria, livrable fin 2015, vient de lancer une opération de 50 logements à Arcachon, proche du palais des Congrès : « Arcachon est une ville qui vit à longueur d'année et située à seulement 30 à 45 mn de Bordeaux, notamment grâce au TER », note Jacques Rubio, directeur général de Kaufman & Broad pour la Région Sud-Ouest. Le promoteur Aquipierre est présent au Nord du Bassin, à Andernos, avec Le Magellan, une résidence de 21 logements, en partie commercialisée, à un prix moyen de 4 300 €/m².

« C'est un marché atypique, axé sur la résidence principale et la résidence secondaire, indique Raphaël Lucas de Bar, responsable d'Aquipierre. Il existe ici une clientèle locale à la recherche petites copropriétés mais aussi de biens vendus en démembrement de propriété possédant une vraie valeur patrimoniale ».

A Biganos, au Sud, près de Gujan-Mestras, il livrera Leyrial, une résidence composée de neuf appartements et six maisons, en primo-accession ou en investissement locatif, au 3ème trimestre 2015. A Gujan-Mestras, ID&AL livrera fin 2014 O'Rizon où le 4-pièces est commercialisé entre 225 000 et 245 000 € et le promoteur devrait lancer sous peu des opérations sur la Teste et à Andernos.

Enfin, Aquipierre lance à l'Est du Cap Ferret, une opération de 30 logements en accession, dont 20 appartements et 10 maisons en plein centre-ville, à prix maîtrisés autour de 3 000 €/m², pour une livraison attendue fin 2015. ■

Pays Basque et Sud des Landes



Marché équilibré en raison de sa capacité à proposer des logements adaptés aux primo et aux secundo accédants mais aussi aux investisseurs, le Sud des Landes et le Pays Basque sont à l'abris des intempéries conjoncturelles.

> Le Sud des Landes dévoile de multiples facettes, avec des marchés aux configurations différentes. Un versant est orienté le long du littoral, comme le démontre l'opération Cap'Key Largo d'AFC Promotion, une résidence livrée au 2ème trimestre 2015 et située à Capbreton. « On trouve au Sud des Landes une offre notamment orientée vers l'accession à prix maîtrisée », note Philippe Cousty, directeur régional de Bouygues Immobilier Aquitaine - Pays Basque. A Saint-Martin-de-Seignanx, à 20 mn de Bayonne, Bouygues Immobilier livrera fin 2014 Amaïsadis, une résidence de 84 logements composée de trois bâtiments en cœur de centre-ville ainsi que huit maisons de 4-pièces accolées avec jardinet. Ce programme rentre dans les plafonds PLI, entre 2 700 et 2 800 €/m². Plus au Nord, à Bénesse-Maremme, sur la place de l'église, Seixo Promotion propose depuis peu la résidence L'esquiro, 31 logements répartis en deux bâtiments.

Le marché de report est structuré autour de l'agglomération bayonnaise, que ce soit au Pays Basque ou dans le secteur Sud des Landes. Bouygues Immobilier, qui dispose d'une agence à Bayonne depuis plus de 15 ans livrera fin 2014 une opération de 80 logements à Saint-Martin-de-Seignanx, au nord de Tarnos, baptisée Amaïsadis. Il s'agit typiquement d'une opération adaptée à ce marché de report, avec un mixte d'appartements et de maisons, avec un plafond PLI qui permet d'afficher un prix de vente entre 2 700 et 2 800 €/m².

Le Pays Basque pour tous les budgets

Dans le département des Pyrénées-Atlantiques, mais à proximité de la limite géographique des Landes, Le Boucau est une commune en pleine croissance où plus de la moitié de la population présente n'était pas implantée dix ans plus tôt.



Pour répondre à la forte demande de logements, la Zac du quartier de la Lèbe constitue l'une des réponses. Le programme est situé en cœur de ville sur 17 ha, entre les secteurs urbanisés du bas et haut Boucau, pour un projet résidentiel qui prévoit la construction de 850 à 900 logements, pour une production annuelle de 100 logements, dont la moitié réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et 25 % en accession sociale, le tout complété par la création d'équipements publics. C'est sur la commune que Seixo Promotion va lancer le programme Malaga, 66 logements, dont 30 logements sociaux dans un bâtiment et 36 logements commercialisés entre 2 600 et 2 900 €/m^2.

A Anglet, l'écoquartier du Maharin, qui avait reçu début 2014 un avis favorable du commissaire enquêteur, devrait répondre au besoin en logement par la construction de 270 logements dont 60 % sociaux, dont 40 % de logements locatifs et 20 % en accession, avec la restauration du ruisseau et la préservation des espèces et des habitats protégés. Le projet porte sur 9 hectares en plein cœur de ville, mais il s'agit aussi d'un site sensible en termes d'environnement. L'écoquartier va donc permettre de créer des logements accessibles aux Angloys tout en gérant l'hydraulique, en préservant la biodiversité et en « disciplinant » le transport, notamment celui des véhicules. Le projet comptera à peu près 36 logements à l'hectare, avec deux types d'habitat : les immeubles « atrium » au centre et les bâtiments dunaires. Non loin de la mairie d'Anglet, Seixo Promotion vient de lancer Iturri, un programme de 47 logements répartis en deux bâtiments, dont 28 logements en primo accession, à un prix moyen de 3 000/ 3 400 € le m^2 hors parking, pour une livraison attendue fin 2015. « Anglet est une commune très recherchée où un certain nombre de logements sont cependant situées sur un segment haut de gamme, à 4 500 €/m^2 », souligne Sonia Martin Del Campo, gérante de Seixo Promotion. De son côté Bouygues Immobilier vient de lancer plusieurs opérations Anglet,

dont L'Odyssée, 103 logements commercialisés à un prix moyen de 3 400 €/m² parking compris, livrables à partir du 2ème trimestre 2016, et dont la caractéristique est d'être la première opération en Bepos sur la Côte Basque. Le promoteur commercialise également Les 4 Saisons, 55 logements sur la commune dans un environnement arboré, à un prix moyen de 4 500 €/m² parking compris, et qui devraient être livrés au 3ème trimestre 2015. Sagec sera présent sous peu sur Anglet avec 80 logements réalisés à l'emplacement de l'ancien Bowling.

Bien évidemment, Bayonne continue d'alimenter une part importante de l'offre de logements neufs, à l'instar de Kaufman & Broad qui va réaliser la Résidence Silver Pinpirina, une résidence destinée aux seniors aux portes du parc de Caradoc et de ses 4 ha de nature. A noter que Kaufman & Broad commercialise une deuxième tranche de Marinadour, 33 logements au centre de Bayonne pour une livraison au 2ème trimestre 2015 et qu'il propose une autre résidence, Quai Resplendy, 36 logements, à un prix moyen de 3 200 €/m², pour une réception prévue également au 2ème trimestre 2015. Pour sa part, Eiffage Immobilier conçoit Rivadour, une résidence en bordure de l'Adour, livrable au 4ème trimestre 2015.

Plus au sud, Bidart, station balnéaire située à 5 km au Sud-Ouest de Biarritz, et à 7 km au Nord-Ouest de Saint-Jean-de-Luz, les 2 plus grandes villes à proximité, Sagec réalise l'opération Clos Xabadenia, à 800 mètres de la grande plage de sable fin de l'Uhabia. D'inspiration néobasque, ce programme de 130 logements en accession ou investissement, avec des appartements de haut de gamme, sera livré au 2ème trimestre 2016.

En retrait des villes de l'agglomération bayonnaise, tout un marché de report se développe, dans un rayon de 10 à 15 km à l'Est, vers Ustarritz, où Bouygues Immobilier va bientôt lancer Clos Bakéa, 51 logements sur deux niveaux, pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2016. Plus au sud, à Saint-Pée-sur–Nivelle, dans le Pays Basque, Seixo Promotion lancera en commercialisation à l'automne Argi-Eder, cinquante logements, du T2 au T4 ouvrant sur de grandes terrasses ou balcons avec parkings en sous-sol en plein cœur de la commune.

Un marché arrivé à « maturité »

Les nouveaux programmes lancés dans les Landes et le Pays Basque s'appuient sur un marché dont la solidité est confirmée en tous points par l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest. « Non seulement 2013 n'a pas connu d'effondrement, les réservations nettes sont en progression de 13 % d'une année sur l'autre, souligne Pascal Thibault, vice-président de la FPI Sud-Aquitaine. La baisse liée à la fin du dispositif Scellier a été compensée par la progression de l'accession locale ou extra-locale sur un secteur où chacun est convaincu que l'investissement dans la pierre reste une valeur sûre. Ici, quand un segment de marché recule, un autre prend le relais ». En l'occurrence, à l'instar de l'écoquartier du Séqué à Bayonne, primo accédants portés par des opérations aidées et secundo accédants ont répondu présents. Les PLU, déclinaisons des PLH, imposent désormais assez souvent 10 % des logements en accession sociale ou aidée ainsi que 25 % de ventes à occupants. Au sein de la partie accession, qui représente 59 % des ventes, un quart est constitué de logements aidés. Ceci n'empêche pas d'observer une progression, à l'autre extrémité du marché une progression des produits haut de gamme, notamment sur la Côte Basque, comme c'est le cas à Saint-Jean-de-Luz, ce qui génère au final, un prix qui a connu une hausse de 3,5 %. « C'est un marché qui arrive à maturité avec une capacité à mixer investisseurs et accédants, ajoute Pascal Thibault. Il convient cependant de tempérer ce regard car le segment des logements vendus entre 2 700 et 3 600 €/m² représente certes plus de la moitié des ventes, mais en baisse de 6 % ». Si les prix venaient à souffler un peu sur ce segment, « on pourra alors réellement parler de marché équilibré », souligne le vice-président de la FPI. Côté offre, le marché est bien alimenté avec 1 500 mises en vente sur le secteur de Bayonne en 2014 : « De nombreux projets sortent et la configuration actuelle va dans le bon sens avec une offre importante dont la durée d'écoulement est inférieure à dix mois, une baisse des prix sur les logements intermédiaires et, c'est à souligner, l'absence de stock dur ». On observera avec intérêt l'offre que va développer le groupe ID&AL au cours de 2014 sur le secteur de Bayonne et à Hendaye. Pour Philippe Cousty, directeur régional de Bouygues Immobilier Aquitaine-Pays Basque, « le marché du Pays Basque et du Sud des Landes, reste très peu sensible aux crises, car il est principalement orienté vers l'accession à la propriété. Dans les années à venir, il restera attractif, notamment en raison de l'arrivée de nombreux seniors ».


Anglet Maharin

PICHET IMMOBILIER - LES NOVÉALES

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

- L'acquéreur accepte la livraison
  - Signature du procès verbal de livraison sans réserve
  - Paiement du solde
  - Remise des clefs
- L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
  - Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
  - Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
  - Paiement du solde
  - Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
  - Le promoteur vous remet les clefs
- L'acquéreur refuse la livraison
  - Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
  - Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
  - Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).

Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.

En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.

S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.

L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).

Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé.



KAUFMAN & BROAD - A FLEUR D'EAU

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !



Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.

Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.

La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.

Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.



La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> Repère

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant
dans notre carnet d'adresse
des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS PSLA EN AQUITAINE			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
externA par Domofrance	10 bis Allées de Tourny BORDEAUX	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
CLAIRSIENNE	223, av. Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX	www.clairsienne.com	05 56 292 292
GIRONDE HABITAT	40, rue d'Armagnac, 33074 BORDEAUX CEDEX	www.gironde-habitat.fr	05 57 59 27 27
AXANIS	13, rue du Docteur C. Nancel-Pénard 33000 BORDEAUX	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
MÉSOLIA	16/20 rue Henri Expert, 33082 BORDEAUX	www.mesolia-habitat.fr	05 56 11 50 50
HSA-OFFICE DE BAYONNE	2 chem. Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE	www.habitatsudatlantic.fr	05 59 58 40 00
LE COL	88 Bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.le-col.com	05 59 52 56 61 05 59 62 42 03 05 59 52 32 15
LA BÉARNAISE HABITAT	45 bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.bearnaise-habitat.com	05 59 02 22 88
HABITAT LANDES OCÉANES	103 avenue francis plante 40100 DAX	www.habitatlandes.com	05 58 90 95 25
HABITALYS	36 bis, bd Scaliger - BP 58 47003 AGEN CEDEX	www.habitalys.com	05 53 77 05 79 05 53 20 18 12

Des aides pour acquérir son logement sur la CUB et à Bordeaux

Si les aides à l'accession sont devenues rares au niveau national, certaines collectivités locales donnent un coup de pouce salutaire pour permettre de boucler son opération et devenir propriétaire. C'est le cas de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui a lancé un prêt % et de la ville de Bordeaux avec le « Passeport Premier Logement ».

Le prêt bonifié à 0 % de la CUB

Depuis 2013, la Cub a mis en place un prêt à taux zéro afin d'aider les particuliers qui peuvent y prétendre à acquérir un logement neuf sur son territoire.

Qui en bénéficie ?

Il s'agit des ménages primo-accédants à la propriété bénéficiaires d'un PTZ+ de l'Etat.

Quelle est la forme de cette aide ?

Elle s'articule en trois volets. Le premier consiste en prêt à 0 %, complémentaire du Prêt à taux zéro (PTZ +) de l'Etat. Il s'agit de favoriser l'installation des familles sur le territoire de l'agglomération. L'aide représente 15 000 € sur 14 ans pour les ménages de 2 et 3 personnes, 20 000 € sur 14 ans pour les ménages de 4 personnes et plus. Les conditions de ressources. Ces conditions d'obtentions sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2013.

Plafonds de ressources		
Nombre d'occupants	Zone B1	
	2	36 400 €
	3	44 200 €
	4	52 000 €
	5	59 800 €
	6	67 600 €
	7	75 400 €
	8 et +	83 200 €

Le second volet de l'aide porte sur les logements concernés qui ont été sélectionnés par la Cub en fonction de deux critères : le prix au m^2 qui a été négocié auprès des promoteurs et des bailleurs sociaux (dans le cadre d'une accession sociale) ; leur situation à proximité des équipements et des services. L'acquisition concerne un logement neuf dans une opération groupée sur le territoire de la Cub, au prix de 2 500 € TTC au m^2, dont garage ou parking. Evidemment, les bénéficiaires s'engagent à ne pas revendre ou louer le bien acquis pendant les cinq premières années, sauf cas de force majeur, changement de situation familiale ou professionnelle ne permettant plus à l'acquéreur de se maintenir dans le logement.
Le troisième et dernier volet de l'aide de la Cub concerne une aide au montage accordée au futur accédant. Cette aide est réalisée par des partenaires de la Cub, dont des banques qui proposent un suivi privilégié du dossier de financement et l'ADIL 33 (Association départementale d'information sur le logement).

Attention : Ce prêt 0 % est cumulable avec les aides proposées par certaines communes. Il est également accessible aux projets d'habitat participatif, sous conditions de ressources et de sélection du dossier pour sa dimension participative et citoyenne.

Où se renseigner ?

Le dossier à remplir pour l'obtention du prêt 0 % est à télécharger sur :
http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/urbanisme/fiches_dossier_guide.pdf

Pour tout renseignement complémentaire :

> Direction de l'Habitat de La Cub
pretzeropourcent@cu-bordeaux.fr
05 56 99 84 58

> ADIL 33
105 avenue Emile Counord
33000 Bordeaux
05 57 10 09 10
www.adil33.org/accession-et-aides-locales/pret-bonifie-a-taux-zero-de-la-cub/www.anthelios.fr

Quelles sont les opérations sélectionnées ?

Ambares
- Anthélios, les Terasses d'Aliénor, (ZAC d'Ambares) www.anthelios.fr
- Mesolia, La vieille halle www.groupetg.fr

Bassens
- Argo, résidence Lamartine www.argo.fr

Bègles
- Domofrance, Le Ponant et Le Levant http://www.domofrance.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Naturéo 6 et 8 rue Dilly www.immosud.fr
- Safran Immobilier, Terra Sylva, rue Louis Denis Mallet www.safran.evimmo.fr
- Eiffage Immobilier, Les Près Salés 2 rue Aristide de Sousa Mendès www.eiffage-immobilier.fr
- Ideal Groupe, Origami www.ideal-groupe.com



Blanquefort
- SEM de Blanquefort, La Roseraie
- SEM de Blanquefort, Vergnaud / Montigny / La Gravette www.semi-blanquefort.fr
- Mésolia, Le Bois de Saint Ahon www.groupetg.fr

Bordeaux
- Clairisenne, le 235 rue Emile Counord www.clairsienne.com
- Axanis, le Valparaiso rue Achard www.axanis.fr
- Nexity, Origin, Bassins à flot www.nexity.fr
- Axanis, Ginko

Bruges
- Domofrance, les Villas du Lac 3 rue Fragonnard www.domofrance.fr
- Les Pierres de l'Atlantique, rue Durin www.lespierresdelatlantique.fr

Carbon-Blanc
- Clairsienne, Les contemplations 32 avenue Victor Hugo www.clairsienne.com
- Domofrance, Le domaine de Maléna Chemin du sourd

Cenon
- Axanis, La Pastorale 2 rue Paul Bert www.axanis.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Urban Park 11 Ter Avenue Renée Cassagne www.immosud.fr

Eysines
- Domofrance, Les Charmilles rue des graves www.domofrance.fr
- SEM de Blanquefort, Ysatis www.aqprim.com

Floirac
- Clairsienne, La Solana 1 et 3 allée F. Goya www.clairsienne.com
- Clairisienne, Le Flore 5 allée F Goya www.clairsienne.com

Le Taillan Médoc
- Axanis, Les Vergers Rue de La maison des jeunes www.axanis.fr

Lormont
- GESFIM, Eco Quartier Les Akènes, Les Terrasses du soleil, www.gesfim.evimmo.fr
- Safran Immobilier, Eco Quartier Les Akènes, La ramade www.safran.evimmo.fr
- Domofrance, La Ramade, Eco Quartier Les Akènes www.domofrance.fr



- Anthelios, Les Jardins d'Athéna www.anthelios.fr

Parempuyre
- Nexity, Les Narcisses, avenue Landegrand www.nexity.fr

Pessac
- Axanis, domaine de L'artigon, L'iroko, Avenue de Montesquieu,
- Icade Promotion, Domaine de l'Artigon, Ilot F www.icade-immobilier-neuf.com
- Gironde Habitat , Résidence Les Arts
- Axanis, Madiba www.axanis.fr

Saint-Médard-en-Jalles
- Ideal Groupe, Garden 012, 12 rue Antonin Laroque www.ideal-groupe.com
- Crédit Agricole Immobilier, L'Ore Jalle,rue Gabriel Durand www.ca-immobilier.fr

Villenave-d'Ornon
- Axanis, Le clos du Palatin Rue François Douat www.axanis.fr
- Idéal Groupe, Urban Village, Avenue Mirrieu de Labarre www.ideal-groupe.com
- SCI G33, les terrasses du bocage
- Clairsienne, Les Villas du Parc, www.clairsienne.com
- KHOR Immobilier, Les jardins de Jeanne www.bordeaux.khor-immobilier.fr
- Domaine de Baugé www.axanis.fr

http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/urbanisme/fiches_dossier_guide.pdf

Devenez propriétaire à Bordeaux avec le « Passeport Premier Logement »

De quoi s'agit-il ?

La Ville de Bordeaux a mis en place, depuis 2007, une aide financière spécifique, baptisée « Passeport premier Logement » qui permet d'obtenir un prêt à des conditions privilégiées complémentaire du PTZ + pour l'achat d'une première résidence principale neuve ou à rénover dans le centre ancien. Il s'agit d'une aide de 3 000 € à 6 000 € rendue possible grâce au soutiens de partenaires financiers tels que le Crédit foncier de France, la Caisse régionale de Crédit Agricole, Action logement-1% logement, Provicis Gironde qui se sont engagés à proposer des prêts privilégiés. Par ailleurs, cette aide a été rendue possible grâce à l'action de promoteurs et de bailleurs sociaux qui s'engagent à proposer des prix de vente plafonnés entre 2 500 et 3 000 €/m² dans certaines de leurs opérations labellisées Passeport Premier Logement.

Quelle aide financière ?

L'aide financière de la ville dépend du nombre de personnes qui occupent le logement à titre de résidence principale :

3 000 € pour 1 ou 2 personnes
4 000 € pour 3 personnes
5 000 € pour 4 personnes
6 000 € pour 5 personnes et plus.

Cette aide ouvre le droit à l'obtention d'un prêt privilégié complémentaire au PTZ + de l'Etat pour l'acquisition d'une résidence principale.

Quelles conditions d'obtention ?

Elles sont au nombre de quatre :
- Le candidat doit être primo-accédant selon la définition retenue pour bénéficier d'un PTZ +

- Il doit acquérir un logement destiné à devenir la résidence principale de sa famille.

- Il est tenu d'acquérir un logement neuf parmi des opérations labellisées ou un logement ancien nécessitant des travaux sur le territoire Bordeaux [RE] Centres, un secteur qui entre dans le cadre dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

- Il est enfin soumis à l'obligation d'un plafond de ressources selon les conditions exigées par le PTZ+ en zone B1.

Où se renseigner ?

Pour toutes questions, contacter le service habitat de la mairie de Bordeaux : 05 24 57 16 95.
Il est aussi possible de contacter les partenaires financiers de la mairie de Bordeaux :
• Crédit foncier de France (05 56 99 56 78)
• Caisse régionale du crédit agricole mutuel d'Aquitaine (05 56 44 10 15)
• Procivis Gironde (05 56 43 76 26)
• Action logement -1% logement

Quelles sont les opérations concernées ?

Il s'agit des nouveaux programmes labellisés « Passeport Premier Logement ». Les services commerciaux des bailleurs sociaux (accession sociale) ou des promoteurs concernés seront à même de donner les informations nécessaires :

* Edeal (Bassins à flot)
www.bouygues-immobilier.com
* Biloba (Bordeaux Lac)
www.axanis.fr
* Terrasses de Galin
www.safran-immobilier.fr
* Belvédère (Bassins à flot)
www.exterra.fr
* Panorama
www.exterra.fr
* Urban Dock (Bassins à flot)
www.eiffage-immobilier.fr
* Les Alizés (Bassins à flot)
www.ketb.com
* Valparaiso
www.axanis.fr
* Le 226
www.safran.evimmo.fr



* Hemera
www.safran.evimmo.fr
* La Factory (Bassins à flot)
www.lafactorybordeaux.fr
* Nouvelle rive gauche
www.cogedim-logement.com
* Côté Bassin (Bassin à flot)
www.ketb.com
* Dock B (Bassins à flot)
www.vivez-aux-bassins.com
* Cœur de Caudéran
www.cauderan-clairsienne.com
* Origin (Bassins à flot)
www.nexity.fr
* Villapolonia (Bassins à flot)
www.nexity.fr
* Ginko
www.ecoquartier-ginko.fr
* Le 235
www.le235.com

L'ADIL 33 pour vous répondre

L'ADIL 33 fournit des informations aux particuliers sur les financements (prêts et aides, plan de financement ou diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager...) ; les contrats (contrat de vente, contrat de construction, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de prêt...) ; les relations avec les professionnels (agent immobilier, notaire, constructeur, établissement de crédit, huissier...) ; les assurances (liées à l'emprunt, la construction, l'habitation...) ; la fiscalité (investissement locatif, TVA, impôts locaux, droits de mutation, avantages fiscaux) ; la copropriété (assemblée générale, travaux, charges, règles de majorité, conseil syndical...) ; la location (bail, droits et obligations, loyer et charges, état des lieux, réparations locatives, dépôt de garantie, révision et augmentation de loyer...) ; la réglementation sur la qualité de l'habitat (décence, insalubrité, amiante, plomb, termites, maîtrise de l'énergie...).

Horaires de permanence :
Lundi : 9h à 12h / 14h à 17h
Mardi : 9h à 12h / 14h à 17h
Mercredi : 9h à 12h / 14h à 17h
Jeudi : 12h à 17 h
Vendredi : 9h à 12h / 14h à 17h
Siège social :
105, avenue Emile Counord
33300 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 57 10 09 10
Fax : 05 56 69 12 24

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements



BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER - RÉSIDENCE DES LIERRES

> Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif en vigueur depuis le 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il incite les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché.
Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social). Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif est à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.

Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :

- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit.
Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.
Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?

- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.

• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.


RANCHÈRE - CAP OCÉAN

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'applique pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.
2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.



Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…



> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel
Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.
Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement
Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles
Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.

Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	**Zone B1**	**Zone B2**	**Zone C**
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent

Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :

• Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique

• Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)

• Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :

• Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;

• Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;

• Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement

Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :

1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.

2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.

3. à des critères d'octroi :

• le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,

• l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),

• les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur. ■

> A savoir

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

ARIANE
CONSTRUCTIONS













ARIANE constructions, *constructeur depuis 20 ans*

Siège social

74 avenue Pasteur - 33185 LE HAILLAN
Tél. 05.57.29.04.00 - Fax. 05.56.34.84.84

www.arianeconstructions.com







MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.


Tout le confort et l'innovation
d'un grand constructeur

Une maison belle et agréable à vivre

Chacun a un mode de vie différent, et parallèlement, nous avons tous la même attente : se sentir bien chez-soi, dans une maison qui correspond à notre style, à nos goûts, en termes d'architecture, d'aménagement intérieur et bénéficier de tout le confort que peut offrir la signature d'un grand constructeur.
C'est ainsi que depuis 30 ans, IGC vous accompagne dans la définition, le conseil, la conception et la réalisation de votre maison. Depuis toujours, IGC est leader dans le domaine de l'innovation et fait du Confort son thème majeur.

Lumière naturelle, Qualité d'Air, Confort Acoustique, Confort Thermique : ainsi, avant de proposer des solutions techniques, notre département R&D les a testées en situation réelle, sur son site des "Maisons expérimentales" à Beychac-et-Caillau. Ainsi validé nous vous offrons un confort absolu. Un travail qui s'inscrit dans la démarche qualité et engagement d'IGC.

IGC, c'est aussi 9 showrooms et un service décoration

Découvrir et comprendre notre mode constructif, choisir dans les moindres détails les matériaux, les faïences, les équipements...
IGC vous propose ses showrooms et la prestation d'une décoratrice afin que votre maison exprime vos préférences. Découvrez nos showrooms à Bordeaux (Beychac-et-Caillau), La Teste-de-Buch et notre maison témoin à Homexpo Bordeaux Lac.







Nos agences

Bordeaux Lac
Village Homexpo
05.57.10.61.50

Gradignan
109 rte de la Croix de Monjous
05.56.75.45.45

Le Bouscat
163 av. de la Libération
05.56.70.40.40

Pessac
188 av. Pasteur
05.56.98.76.01

Nos showrooms

Beychac-et-Caillau (Bx)
RN89 - Sortie 5
05.57.97.10.10

La Teste-de-Buch
1 chemin Caillivolle
05.57.52.57.20

Retrouvez tous les points de notre Charte Qualité sur notre site internet
www.igc-construction.fr

IGC
30 ans d'expérience
25 000 maisons dans le Grand Sud-Ouest
9 showrooms



Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.


MAISON IGC

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé,



> Repère

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur
Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.
Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.



Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.
La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT 01.
Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction



MAISON ARIANE CONSTRUCTIONS

dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné



> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

Votre maison OSSATURE BOiS,

un projet sur-mesure.



Visitez notre maison témoin
à Lacanau Océan - 33680
1 rue Léon Dominique
05.57.40.21.21
www.igc-bois.fr







d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.

Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial.

(Source : Union des Maisons Francaises)

> Repère



La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.



Constructeur de maisons individuelles

Groupe HDI













Demeures d'Aquitaine c'est l'écoute et la proximité d'une équipe dont le savoir-faire s'appuie sur 20 ans d'expertise du groupe HDI. C'est aussi des constructions personnalisables offrant toutes les garanties du contrat CMI et certifiées NF Maison Individuelle.

www.demeuresdaquitaine.fr

SIÈGE SOCIAL : 2683 route de Toulouse - 33140 Cadaujac - 05 57 35 33 24







DÉCOUVREZ NOS RÉALISATIONS DANS LA RÉGION DE BORDEAUX !

BORDEAUX





- Au cœur du nouveau quartier Bassins à Flot.
- À 5 minutes du centre-ville grâce au tramway.**
- Des appartements du 2 au 5 pièces.

2 PARKINGS INCLUS			PRIX (2) En accession maîtrisée
4 PIÈCES	LOT A42	81 m² - Balcon 16 m²	263 900 €

ESPACE CONSEIL : Les Alizés
Quai des Marques - Hangar 17 - Quai de Bacalan
(face au tramway "Les Hangars") 33000 Bordeaux.
Ouvert tous les jours de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h
(sauf lundi et dimanche).

BORDEAUX

LIVRAISON RENTRÉE 2014



- **À deux pas du tramway** et à 5 minutes du centre historique de Bordeaux.**
- Quartier recherché.
- **Derniers appartements 3 et 4 pièces.**

PARKING INCLUS		ANCIEN PRIX (2)	NOUVEAU PRIX (2)(3)	ÉCONOMIE POSSIBLE (3)
3 PIÈCES LOT A005	67 m² Balcon	~~282 000 €~~	276 000 €	6 000 €

ESPACE CONSEIL : Green Garden
Quai des Marques - Hangar 17 - Quai de Bacalan.
(face au tramway "Les Hangars") 33000 Bordeaux.
Ouvert tous les jours de 10h à 12h30 et de 14h à 19h
(sauf lundi et dimanche).

VILLENAVE-D'ORNON

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



- Un équilibre parfait entre ville et campagne, aux portes de Bordeaux.
- Appartements du 2 au 4 pièces avec de belles terrasses et une vue imprenable sur le lac.

PARKING INCLUS			PRIX (2)
2 PIÈCES	LOT C208	38 m² - Balcon	143 000 €

ESPACE CONSEIL : À Fleur d'Eau
Route de Léognan/Angle de la rue Jean Monnet
33140 Villenave-d'Ornon. Ouvert tous les jours de 10h à 12h30
et de 14h30 à 19h (sauf dimanche et lundi).

KetB.com
05 56 06 76 12



KAUFMAN & BROAD
L'AVENIR VOUS APPARTIENT